



La Bertrana

Carretera del Pont de Vilomara – Carrer Pilar Bertran

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

Febrer de 2025

Amb finançament de



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— El projecte	6
03.1— L'edifici	6
Ubicació	6
Espais compartits i espais privats	7
Arquitectura i sostenibilitat	8
03.2— Els habitatges	9
Tipologia S (estudi)	10
Tipologia M (1 habitació)	11
Tipologia L (2 habitacions)	12
Descripció habitatge	12
Tipologia XL (3 habitacions)	13
04— Quines aportacions s'han de fer?	14
04.1— Aportació inicial	14
04.1— Quotes mensuals	14
05— Quins requisits s'han de complir?	16
06— Com serà el procés d'incorporacions?	17

01— Introducció

Sostre Cívic impulsem un nou projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Manresa, el segon de la cooperativa en aquest municipi. Aquest projecte, que hem anomenat La Bertrana, constarà de **60 habitatges** de protecció oficial i 336 m² d'espais comunitaris. Se situa a **carretera del Pont de Vilomara, número 121**, fent cantonada amb el carrer Pilar Bertran, i entre els barris de Viladordis i la Balconada, en uns terrenys municipals.



L'objectiu del projecte és generar nous habitatges protegits a preus assequibles i **impulsar una oferta d'habitatge estable, assequible, i que compti amb els valors de l'economia social i solidària**. Serà la segona promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús més gran de Catalunya, després del projecte inclusiu de Sant Andreu a Barcelona amb 62 habitatges.

En aquest sentit, aquest projecte vol donar resposta tant al problema de l'accés a l'habitatge com al de la inclusió social. En tant que **propietat i gestió col·lectiva**, el projecte proposa **una via alternativa d'accés a l'habitatge**, a través de la **gestió democràtica i participativa** per part de les mateixes persones que hi viuran.

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 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, 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 1.700 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 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— El projecte

03.1— L'edifici

L'edifici de La Bertrana, situat entre la carretera del Pont de Vilomara i el carrer Pilar Bertran, que li dona nom, es construirà tenint presents els criteris més exigents de **sostenibilitat**, i tindrà un **consum energètic quasi zero**.

L'edifici ha estat anomenat en honor a la primera bibliotecària de la Biblioteca Popular de Manresa, Pilar Bertran i Vallès (1905–1998).

Ubicació

Estarà situat entre els barris de Viladordis i la Balcona, just davant de l'escola Ítaca, a 6 minuts a peu de la parada de Ferrocarrils Manresa Viladordis i a 7 minuts a peu d'un centre de salut. També té parcs i places a prop, així com diversos comerços. El solar on es construirà és propietat municipal, i Sostre Cívic en té el dret de superfície per 75 anys.



Espais compartits i espais privats

El nou edifici tindrà una superfície construïda de **7.173 metres quadrats**, i constarà de **quatre espais col·lectius i un local municipal**, a més de places d'aparcament. S'han previst **336 m² per a espais comunitaris** (aquells climatitzats i equipats) i **1.000 m² d'espais comuns**, com passeres i vestíbul. El projecte també preveu tenir diverses terrasses i zones enjardinades.

Les **àmplies zones comunitàries** estaran pensades per la **vida compartida** entre tots els veïns i veïnes, els usos de les quals els decidiran les futures persones sòcies. En altres projectes cooperatius han escollit tenir una sala polivalent, habitacions per convidades compartides, espai de cotreball, bugaderia, taller, o biblioteca. **Aquests espais i els seus usos es decideixen entre les veïnes**. Amb això es busca fomentar una manera de viure menys aïllada, mancomunant recursos i compartint cures. A més, permet reduir els espais privats, que implica reduir-ne el cost i la despesa energètica.

L'edifici es preveu que tingui tres volums, un de tres plantes i l'altre de quatre i set. Hi haurà **diferents tipus d'habitatges, des d'estudis fins a apartaments de tres habitacions**. També hi haurà aparcament de cotxes i bicicletes, fomentant la **mobilitat compartida i sostenible**, com ja hem fet en altres projectes.



Arquitectura i sostenibilitat

Les obres de l'edifici es duran a terme al llarg del 2025 i 2026, i es compta amb el **despatx d'arquitectura cooperatiu LaCol** per al seu disseny arquitectònic. L'equip de LaCol també varen dissenyar **La Balma**, el nostre primer projecte d'obra nova. La construcció seguirà **critèris de sostenibilitat energètica, de consum quasi zero (nZEB)**, amb **producció d'energia de fonts renovables**, construcció amb materials i sistemes constructius de baix impacte, a més d'una mínima generació de residus i reutilització de materials. Es preveu que les sòcies puguin entrar-hi a viure el 2026.



Algunes de les mesures de sostenibilitat són l'ús d'instal·lacions centralitzades, sistema d'aerotèrmia, mètodes de construcció industrialitzada i sistemes de recuperació d'aigües. Això li atorga una **certificació energètica A**.

Política pública d'habitatge des de la gestió comunitària

Aquest projecte es fa realitat gràcies a la **col·laboració públic-cooperativa**. El solar, de tinença municipal, ha estat cedit a la cooperativa per l'Ajuntament de Manresa 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**.

El projecte també inclou la construcció d'un local comercial a la planta baixa, que revertirà a l'Ajuntament en 40 anys, així com la pavimentació d'una zona de servitud de pas. L'Ajuntament s'encarregarà d'urbanitzar els espais del voltant per aportar zones verdes de qualitat al barri.

La Bertrana és també una de les moltes iniciatives que formen part del salt d'escala de Sostre Cívic, possible gràcies al crèdit de 31 milions d'euros del Banc de Desenvolupament del Consell d'Europa (CEB). Aquest finançament permetrà la construcció en només 2 anys de més de 350 habitatges cooperatius i socials en règim de cessió d'ús a Catalunya, consolidant el model cooperatiu com una alternativa real i sostenible a la crisi habitacional.

A part del crèdit del CEB, aquest projecte també compta amb una **subvenció de 2,1 M€ dels fons europeus Next Generation**. El preu total de la promoció serà de 12,4 M€.

Calendari de la promoció

- Des. 2020 **SC obre procés impuls Projectes Cohabitatge sènior**
- 2021 **Estudis previs cohabitatge sènior**
- 2021-22 **Estudis previs Intergeneracional**
- Juliol 2022 **Conveni col·laboració**
- Nov. 2023 **Signatura Dret de superfície**
Sol·licitud fons Next Generation
- Març 2024 **Sol·licitud Llicència d'obres**
- Des. 2024 **Llicència d'obres concedida**
- **Febrer 2025 Inici d'obres**
- **Febrer 2025 Inici d'obres. Implantació**
Excavació i moviment de terres
- Estiu 2025 **Fonamentació**
- Tardor 2025 **Inici estructura**
(Construcció industrialitzada)
- Tardor 2026 **Final d'obres**
- Inicis 2027 **Entrada a viure**

03.2— Els habitatges

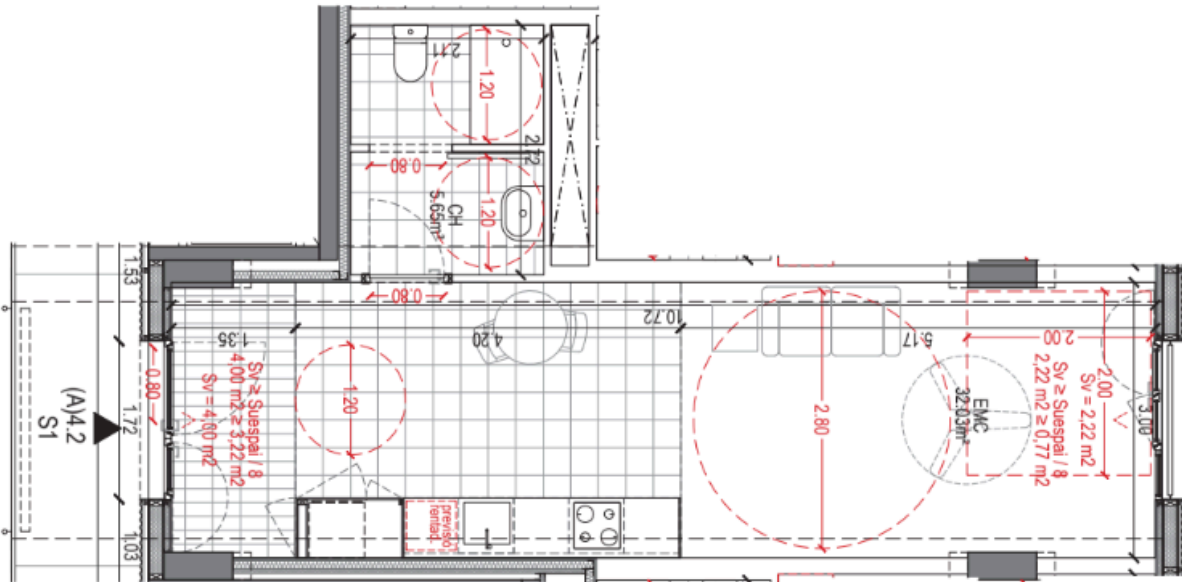
El projecte comptarà amb diferents tipus d'habitatge, per poder oferir opcions que s'adaptin més a les necessitats de cada unitat de convivència. Aniran d'una a tres habitacions. Tot i així, els plantejament dels habitatges comparteixen característiques:

- **Tipologia compacta:** No hi ha passadís, la qual cosa suposa una major eficiència energètica. També implica menys superfície construïda, i, per tant, menys cost econòmic en construcció i manteniment.
- **Distribució circular:** Permet diferents circulacions, amb major flexibilitat i amplitud d'espais.
- **Distribució passant:** Major il·luminació de totes les estances. Circulació d'aire entre les dues façanes per major confort i eficiència energètica.
- **Calefacció i aire condicionat integrat a la instal·lació general de l'edifici:** Sistema de clima per aire a totes les estances i suport de ventilador.
- **Aparcament.** 22 places a disposició dels socis.
 - Es preveu una plaça compartida amb vehicle de mobilitat compartida. A valorar i treballar amb el grup impulsor, és a dir, les persones que hi viuran. Algunes places també seran per a ús privat.
 - Aparcament per a 120 bicicletes, aproximadament.

A continuació podeu trobar desglossats els diferents tipus d'habitatges.

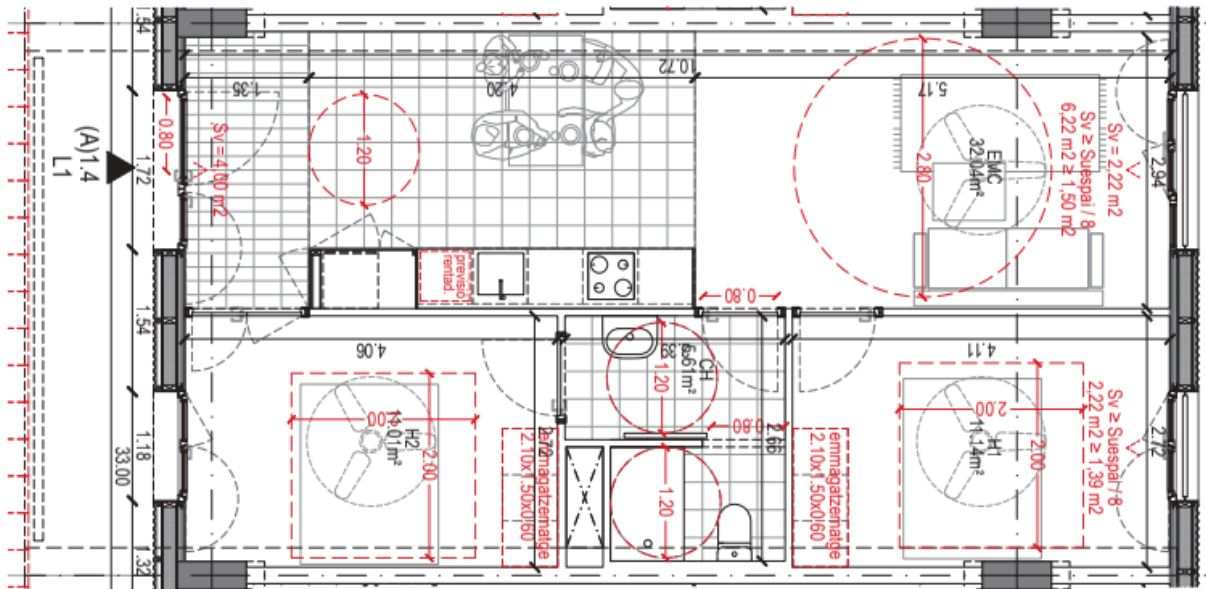


Tipologia S (estudi)



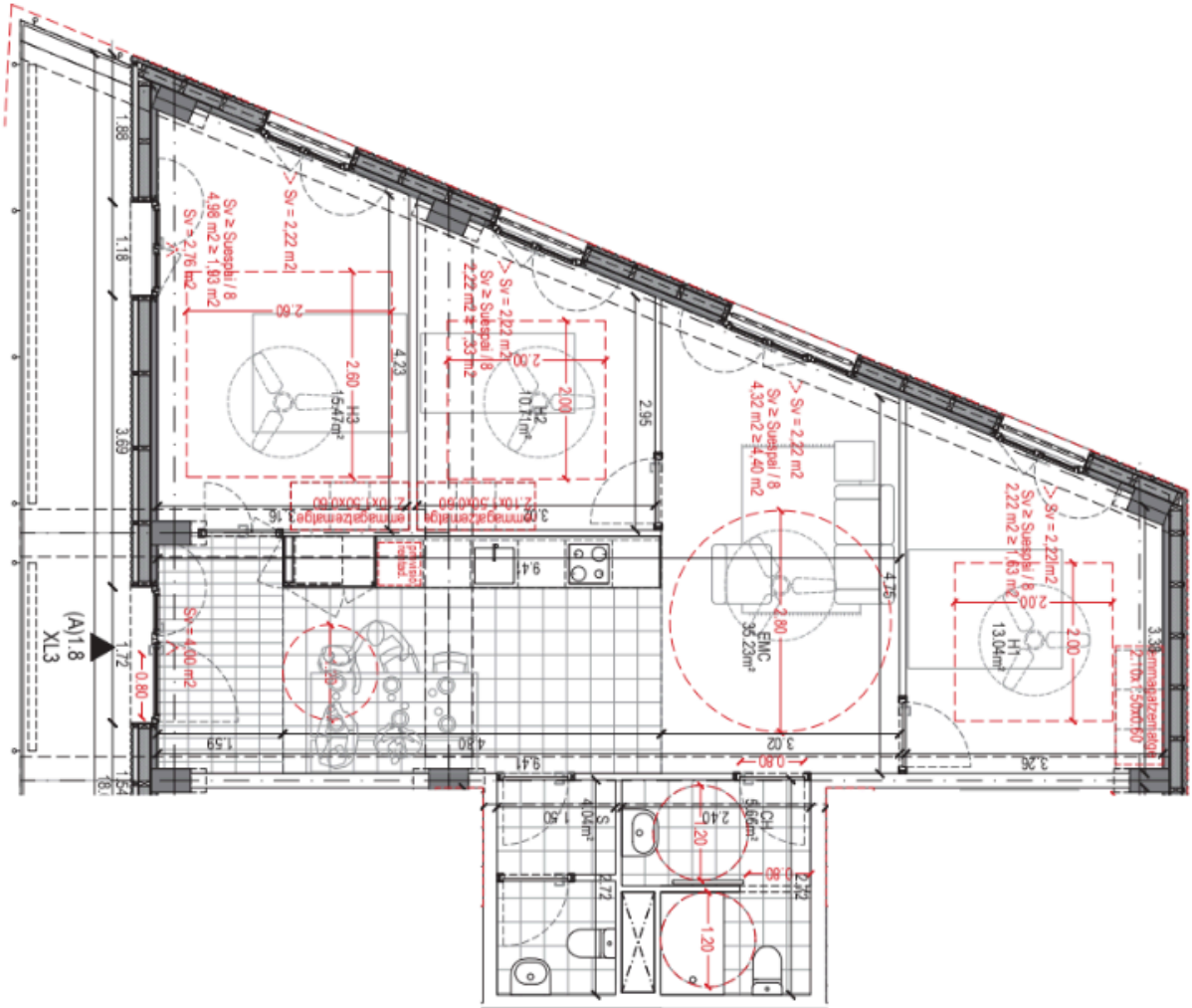
Tipologia	Sup. útil interior	Nre. habitacions	Nombre banys	Nre. d'unitats
S	36,00 m ²	Espai únic	1 bany	6 habitatges

Tipologia L (2 habitacions)



Tipologia	Sup. útil interior	Nre. habitacions	Nombre banys	Nre. d'unitats
L	55-60 m ²	2 habitacions	1 bany	26 habitatges

Tipologia XL (3 habitacions)



Tipologia	Sup. útil interior	Nre. habitacions	Nombre banys	Nre. d'unitats
XL	60-82 m ²	3 habitacions	1 bany 1 lavabo	10 habitatges

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. Aquestes aportacions es calculen segons el preu final de la promoció, ja que en ser a preu de cost i sense ànim de lucre, s'ha de saber el cost total abans de definir-les. És per aquesta raó que encara no s'anuncien quines seran les aportacions.

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.
- L'import restant de l'aportació s'abonarà durant els mesos posteriors a la firma del contracte de cessió d'ús. S'acordarà la calendarització del pagament al moment de la signatura.

04.1— Quotes mensuals

Inclouen la **quota d'ús de l'habitatge i altres despeses**, i no són retornables.

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.

Les **quotes mensuals** es paguen a partir de la signatura del contracte i es cobren entre els dies 1 i 7 de cada mes mitjançant domiciliació bancària.

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

→ [Aquí pots trobar més informació sobre les quotes i la gestió econòmica](#)

05— Quins requisits s'han de complir?

1. Ser socia o soci 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 B, on es troba el municipi de Manresa:

4 IRSC: Límit d'ingressos brut anual de la Unitat Efectiva de Convivència, segons nombre de persones

1 membre	2 membres	3 membres	4 o més membres
39.838,65 €	41.070,77 €	42.837,25 €	44.265,17 €

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. Quan el procés d'incorporació s'obri, caldrà omplir el **formulari d'inscripció al web del projecte manresa.sostrecivic.cat**. Per fer la inscripció efectiva, caldrà haver presentat la documentació sol·licitada en el procés d'incorporació.
2. L'adjudicació dels habitatges es realitza segons l'ordre d'inscripció. En el cas de coincidir diverses inscripcions a la vegada, se seguirà el següent ordre de preferència: primer, l'antiguitat a Sostre Cívic; segon, estar empadronat/da a Manresa; i per últim, formar part dels col·lectius preferents (majors de 65 anys, joves fins a 35 i famílies monoparentals).
3. En el termini de 7 dies a partir de la confirmació de l'adjudicació, les persones adjudicatàries hauran d'efectuar la **primera aportació de capital** com a confirmació.
4. El restant de l'aportació inicial es pagarà durant **els següents mesos** després de la signatura del contracte de cessió d'ús, acordant abans la calendarització del pagament.
5. Les quotes mensuals s'han d'abonar a partir de la signatura del contracte de cessió d'ús.

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