



La Bertrana

Carrer Pilar Bertran Vallès

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

Octubre de 2026

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— Valors	6
03.2— L'edifici	6
Ubicació	6
Espais compartits i espais privats	7
Arquitectura i sostenibilitat	8
Els diferents espais i usos	9
Política pública d'habitatge des de la gestió comunitària	13
Calendari de la promoció	13
03.2— Els habitatges	14
Tipologia S (espai únic)	15
Tipologia M (1 habitació)	16
Tipologia L (2 habitacions)	17
Tipologia XL (3 habitacions)	18
04— Quines aportacions s'han de fer?	19
04.1— Pla econòmic i financer de la promoció	19
Inversió	19
Finançament	20
04.2— Aportació inicial	22
04.3— Quotes mensuals	23
05— Quins requisits s'han de complir?	24
06— Com serà el procés d'incorporacions?	25

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 al Carrer Pilar Bertran Vallès 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 generar una comunitat arrelada. 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 a 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 2.100 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, declarada promotora social d'habitatge per la Generalitat de Catalunya.

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, Vilafranca del Penedès, Granollers, 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— Valors

La Bertrana no és només un edifici d'habitatge, sinó que també és un símbol de memòria, compromís i transformació social a Manresa.

L'edifici ha estat anomenat en honor a la primera bibliotecària de la Biblioteca Popular de Manresa, Pilar Bertran i Vallès (1905–1998). Aquest projecte cooperatiu no només busca oferir habitatge, sinó també construir una comunitat basada en la col·laboració, el creixement i la sostenibilitat, valors que connecten amb l'esperit innovador i social de Bertran. Posar el nom de “La Bertrana” és una manera de recordar que, igual que l'educació va transformar a la societat de l'època, el cooperativisme pot ser una eina transformadora avui.



03.2—Visió

La Bertrana neix de la voluntat compartida d'unir forces per garantir l'accés a un habitatge digne, estable i assequible, al marge de les lògiques especulatives, individualistes i mercantilitzades que imperen a la nostra societat. Apostem per una alternativa col·lectiva que situa les persones i la vida al centre, i que entén l'habitatge com un dret i un bé d'ús, no com una mercaderia.

Aquest camí compartit ens ha obert una nova oportunitat: **construir comunitat**. Amb l'acompanyament de Sostre Cívic, La Bertrana pren forma com una comunitat



organitzada en el marc d'una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús, que garanteix la no especulació i la permanència del projecte en el temps. Una comunitat que vol ser un **espai segur**, acollidor i respectuós, on les persones puguin desenvolupar els seus projectes de vida amb autonomia i suport mutu.

La Bertrana es fonamenta en valors **feministes**, en el respecte a la diversitat i en la confiança mútua. Apostem per relacions basades en les cures, l'escolta activa i la cooperació, entenent que el benestar individual està estretament lligat al benestar col·lectiu. El nostre projecte està orientat al **bé comú**, i vol contribuir a la creació d'un teixit social fort i solidari. Ens entenem com una comunitat arrelada al barri, compromesa amb el seu entorn i oberta a generar vincles amb el veïnat, el teixit associatiu i les iniciatives transformadores.

Per fer realitat aquests ideals, ens organitzem a través d'assemblees i grups de treball, amb una presa de decisions **horitzontal, democràtica i corresponsable**. Apostem per processos transparents i inclusius, que reconguin la diversitat de veus i ritmes, i que fomentin la implicació activa de totes les persones sòcies. Alhora, assumim un compromís ferm amb l'**ecologisme i la sostenibilitat**, tant en la manera d'habitar com en la gestió dels recursos i del projecte en el seu conjunt.

Som conscients que trobarem reptes i contradiccions. Sabem que conviure i decidir col·lectivament requereix temps, aprenentatge i revisió constant. Però confiem que, des del diàleg i la voluntat de teixir vincles, sabrem trobar conjuntament les eines per afrontar-los. Perquè **junes som més fortes**, i és en aquesta fortalesa compartida on trobem l'oportunitat de continuar construint els nostres somnis, amb coherència i il·lusió.

03.3— 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**.



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

Aquest projecte d'habitatge neix amb la voluntat de crear comunitat, tant pel que fa a l'arquitectura com als processos decisoris per a definir l'ús dels espais compartits.

L'edifici tindrà un únic accés amb un atri conjunt, i espais de distribució en format de passera per tenir espais de trobada i relació entre veïns.



D'entre el total de superfície construïda de **7.173 m²**, tindrà **quatre espais col·lectius i un local municipal de 500 m²**. 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 tres 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

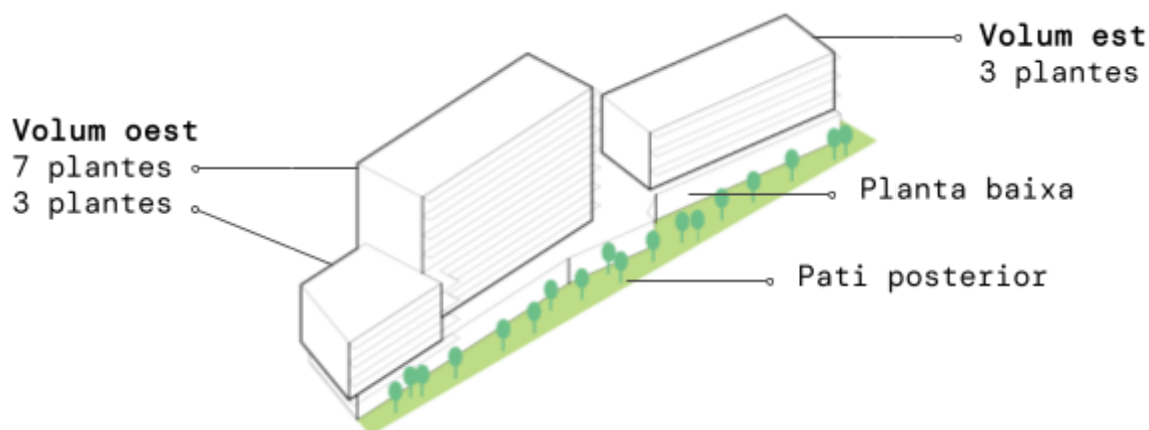
Les obres de l'edifici es duran a terme al llarg del 2025 i 2026, i es consta del **despatx d'arquitectura cooperatiu [Lacol](#)** per al seu disseny arquitectònic. L'equip de Lacol també varen dissenyar [La Balma](#), el nostre primer projecte d'obra nova. La construcció seguirà **criteris de sostenibilitat 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 hi entrin a viure a inicis del 2027.



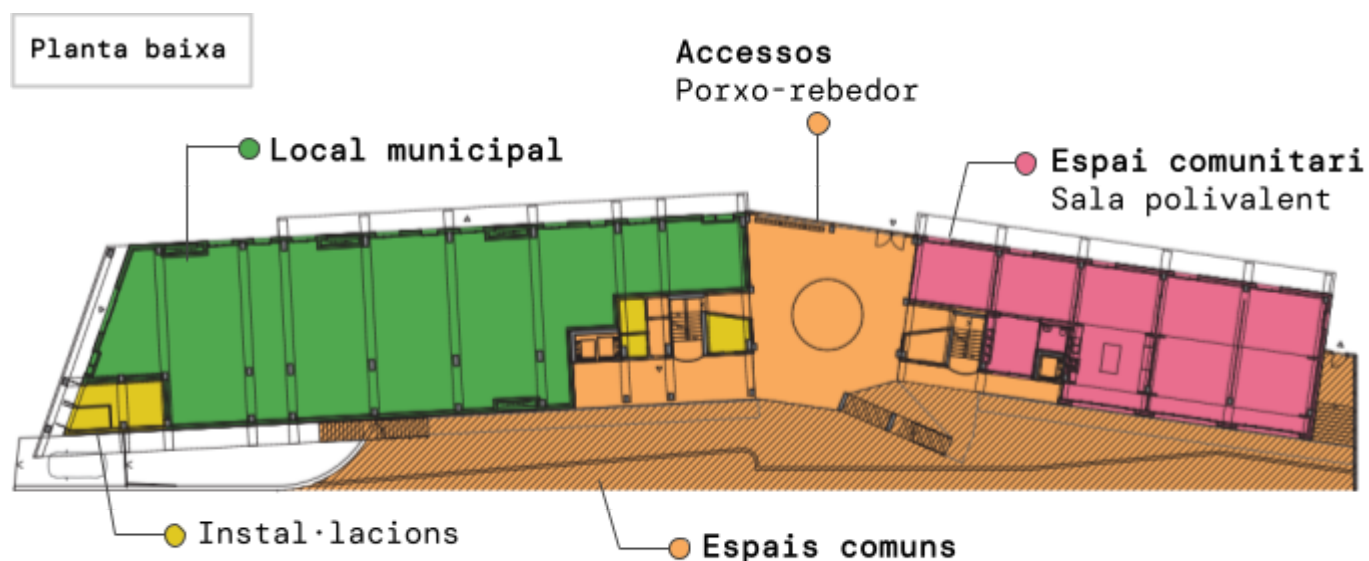
Algunes de les mesures de sostenibilitat són l'ús d'instal·lacions centralitzades, sistema d'aerotèrmia, mètodes de construcció industrialitzada i sistemes de recuperació d'aigües. Això li atorga una **certificació energètica A**.

Els diferents espais i usos

Pel que fa als volums, el projecte segueix els paràmetres definits per la normativa urbanística municipal. Consta d'una **planta baixa contínua i dos volums**, un de **tres plantes** (a l'est), i un altre de compost per **tres i set plantes** (a l'oest). A la planta baixa, al costat sud, s'hi ubica el **pati posterior** de l'edifici, que creix en enretirar l'edificació respecte a l'escola, i es converteix en una extensió de l'espai comunitari.



A la **planta baixa** és on s'ubicaran el **local per a l'Ajuntament**, els **accessos a l'edifici** pels habitants (amb un porxo-rebedor que comunica el carrer i el pati posterior de l'edifici) i s'hi troba també el primer **espai comunitari de la cooperativa**. Aquest es planteja com una **gran sala polivalent** que podrà acollir diferents usos segons les necessitats dels futurs usuaris de l'edifici.



Els dos volums que s'elevan per sobre de la planta baixa estaran destinats principalment als habitatges. A més dels espais comuns (escales, passadissos i passeres, etc.), s'hi ubicaran altres espais comunitaris per diversificar els possibles usos i activitats de les usuàries.

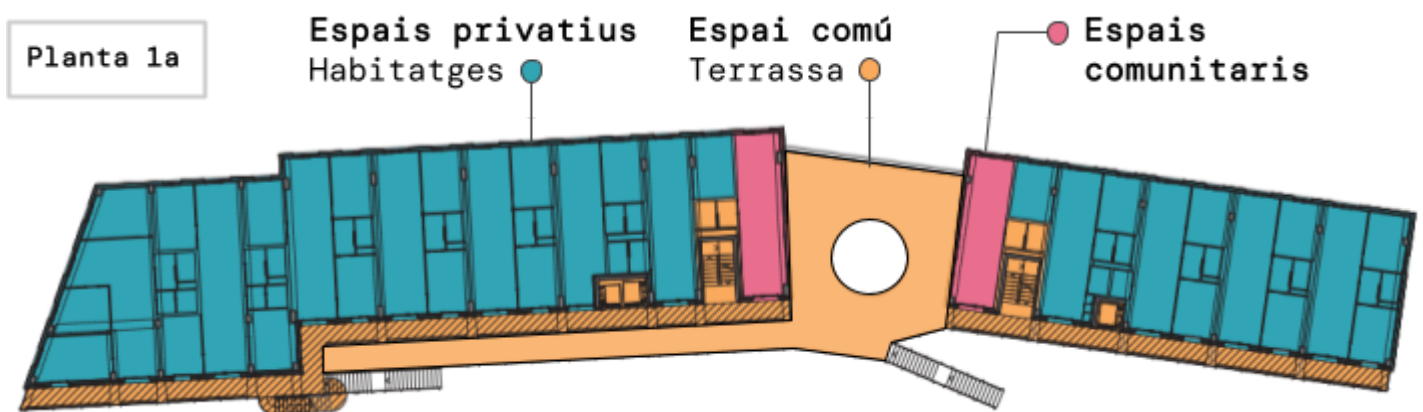
L'estructura de l'edifici té cobertes a la primera i quarta planta, on s'habilitaran terrasses compartides, també vinculades als espais comunitaris. També hi haurà una tercera coberta a la planta vuitena que albergarà la instal·lació de generació fotovoltaica.

S'accedirà als habitatges a través de les escales i ascensors des de la planta baixa. D'aquí, a cada planta, sortiran les passeres per anar cap a cada habitatge. Aquestes passeres, exteriors i orientades cap al sud (mirant a l'escola), també serviran no només com a espai de pas sinó com a espai comú compartit per les veïnes.

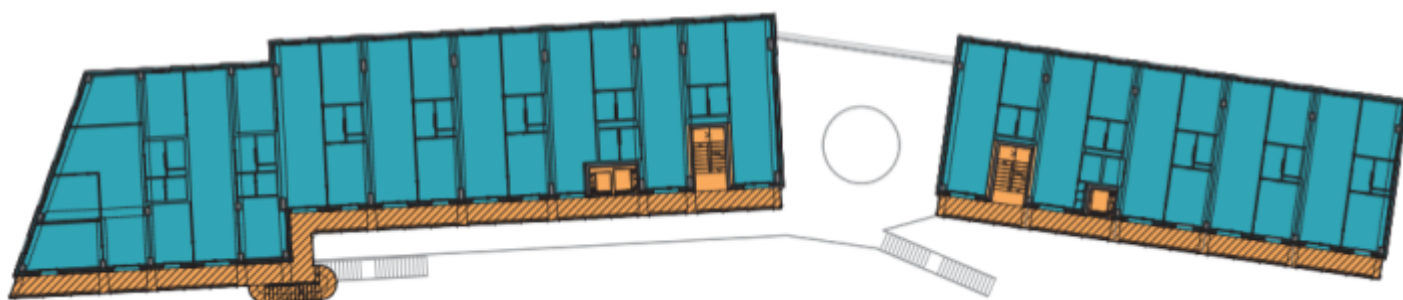
Espais comuns: aquells espais de pas, trobada i relació de les veïnes, com les terrasses, el porxo, les passeres, etc. No tenen un ús determinat.

Espais comunitaris: aquells espais tancats i climatitzats d'ús compartit per totes les veïnes. Els seus usos es decidiran segons les necessitats i desitjos de les persones que hi aniran a viure. Alguns exemples són: sala polivalent, bugaderia, sala de co-treball, etc.

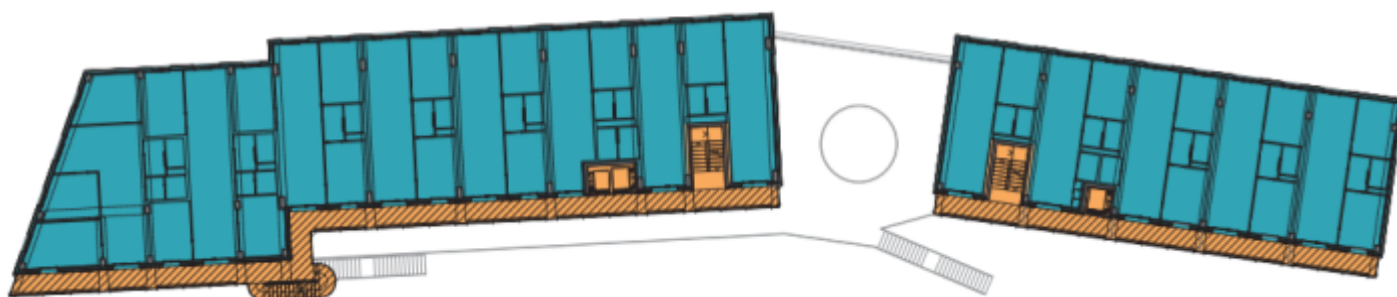
Espais privatis: aquells destinats als habitatges de cada unitat de convivència.



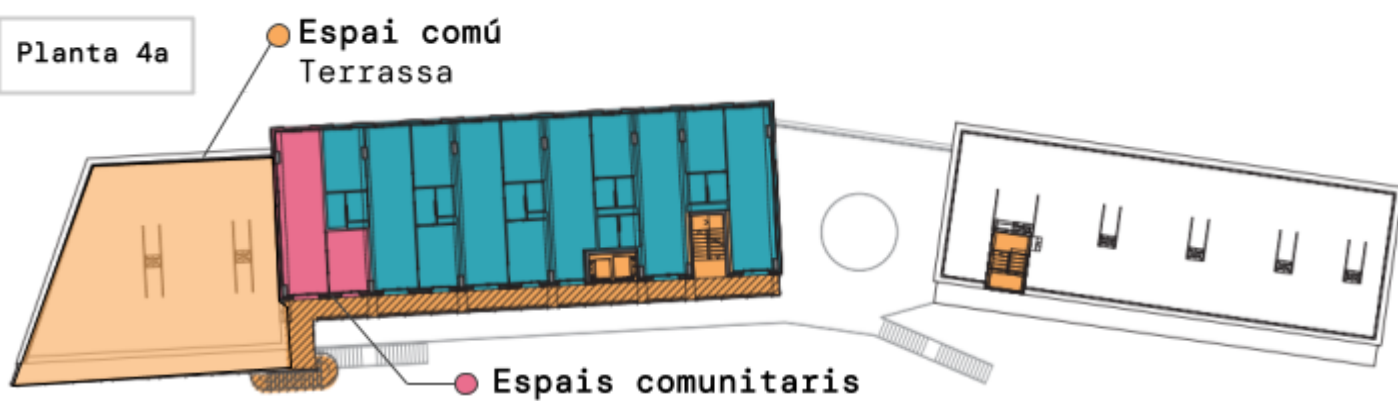
Planta 2a



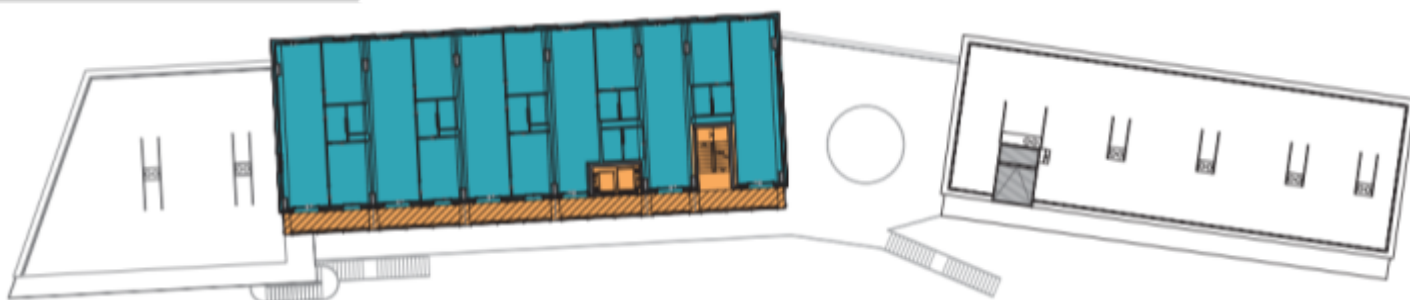
Planta 3a



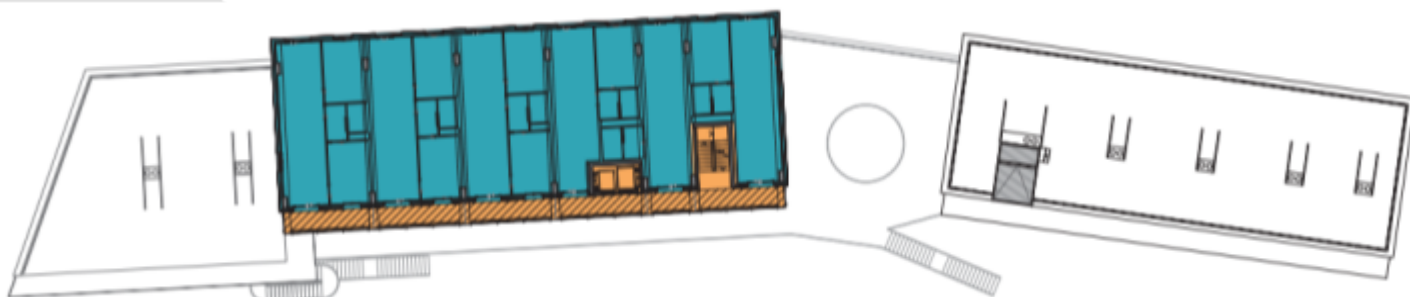
Planta 4a



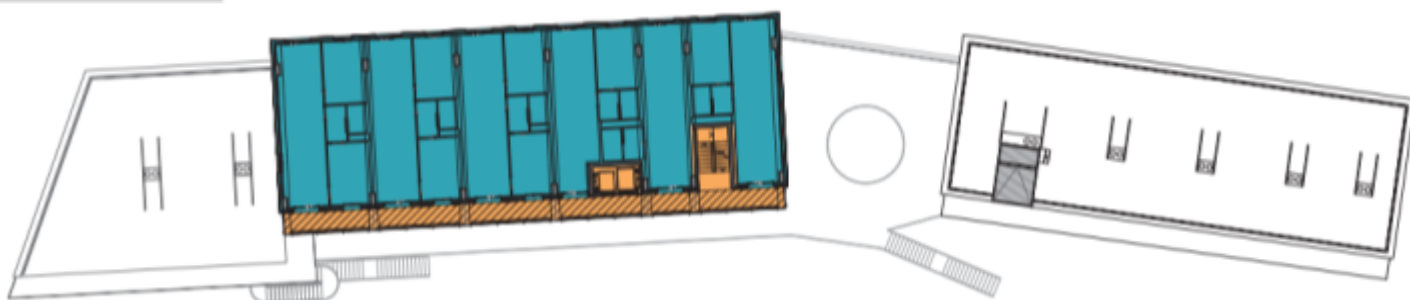
Planta 5a, 6a i 7a



Planta 6a



Planta 7a



Política pública d'habitatge des de la gestió comunitària

Aquest projecte es fa realitat gràcies a la **col·laboració público-cooperativa**. El solar, de propietat 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 (HPO)**.

El projecte també inclou la construcció d'un local d'equipament de 500 m² 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 dos 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 de l'habitatge.

A part del crèdit del CEB, aquest projecte també consta d'una **subvenció de 2,1 M€ dels fons europeus Next Generation**.

Calendari de la promoció

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

03.4— Els habitatges

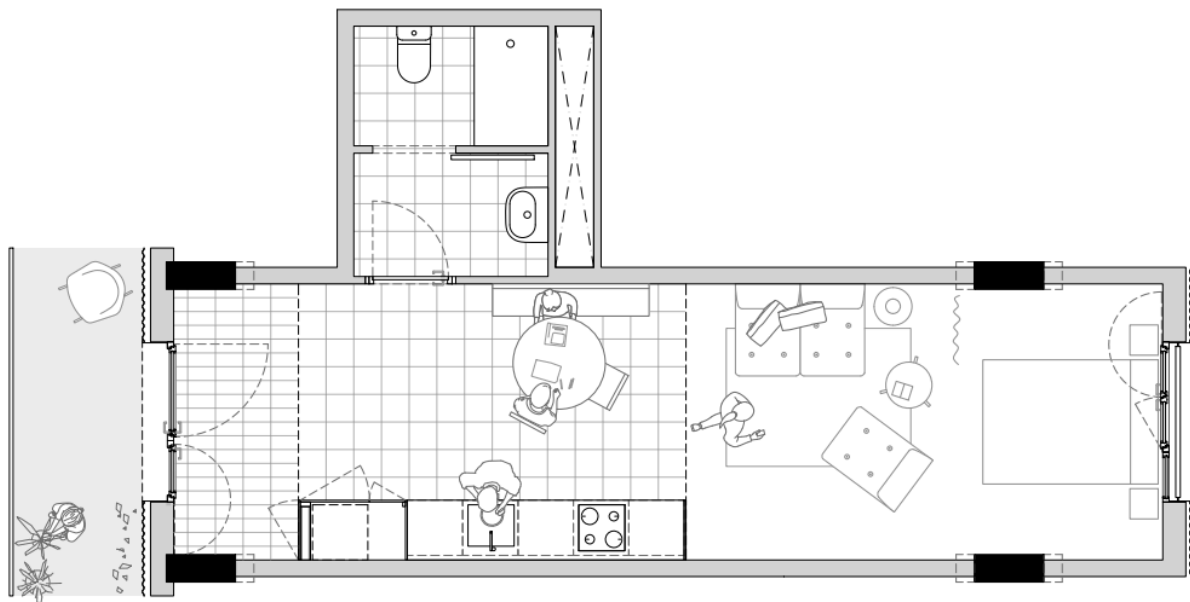
El projecte comptarà amb diferents tipus d'habitatge, per poder oferir opcions que s'adaptin més a les necessitats de cada unitat de convivència. Aniran d'una a tres habitacions. Tot i això, el plantejament dels habitatges comparteixen característiques:

- **Tipologia compacta:** No hi ha passadís, la qual cosa suposa més eficiència energètica. També implica menys superfície construïda, i, per tant, menys cost econòmic en construcció i manteniment.
- **Distribució circular:** Permet diferents circulacions, amb més flexibilitat i amplitud d'espais.
- **Ventilació creuada:** Major il·luminació de totes les estances. Circulació d'aire entre les dues façanes per més 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 comptar amb vehicles de mobilitat compartida. A valorar i treballar amb el grup impulsor, és a dir, les persones que hi viuran. La resta de places seran per a ús privat.
 - Aparcament per a 120 bicicletes, aproximadament.

Aquí podeu trobar desglossats els diferents tipus d'habitatges.



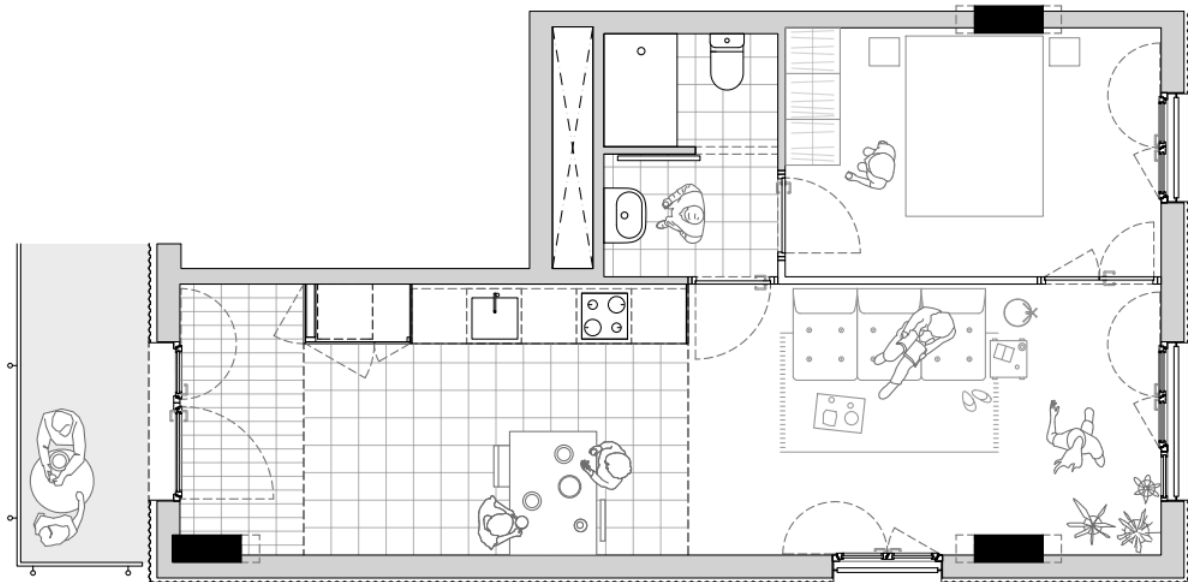
Tipologia S (espai únic)



Tipologia	Sup. útil interior	Súp. útil comptant espais comuns*	Nombre d'habitacions	Nombre de banys	Nombre d'unitats	Unitats disponibles
S	38 m ²	41 m²	Espai únic	1 bany	6 habitatges	6 habitatges

* El projecte consta de 336 m² d'espais comunitaris que si es distribueixen proporcionalment, la tipologia S té computats una superfície de 41 m².

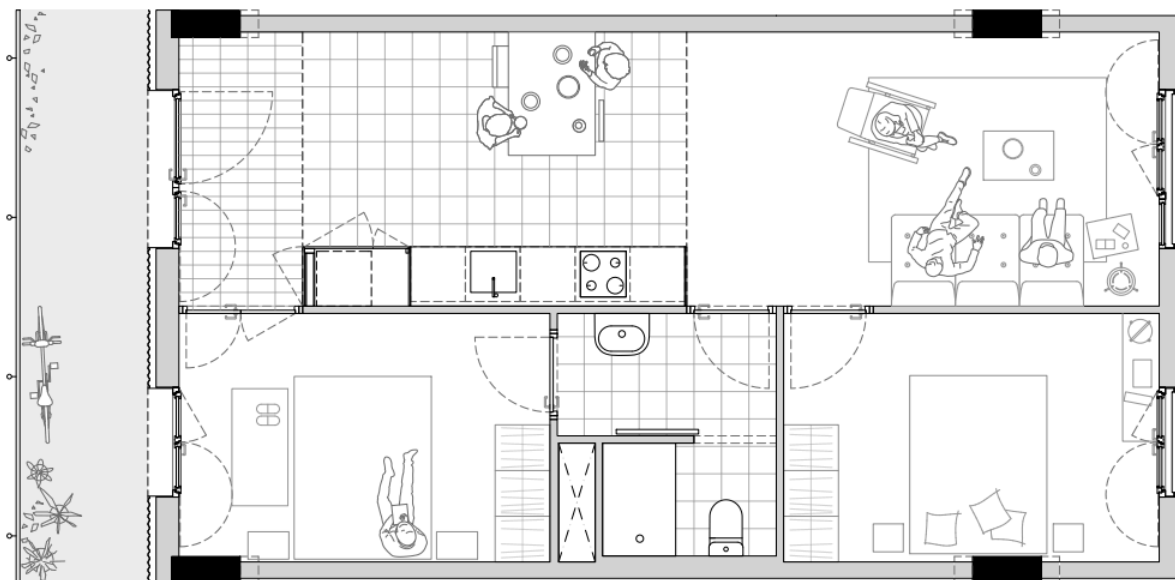
Tipologia M (1 habitació)



Tipologia	Sup. útil interior	Súp. útil comptant espais comuns*	Nombre d'habitacions	Nombre de banys	Nombre d'unitats	Unitats disponibles
M	47 m ²	51 m²	1 habitació	1 bany	18 habitatges	12 habitatges

* El projecte consta de 336 m² d'espais comunitaris que si es distribueixen proporcionalment, la tipologia M té computats una superfície de 51 m².

Tipologia L (2 habitacions)

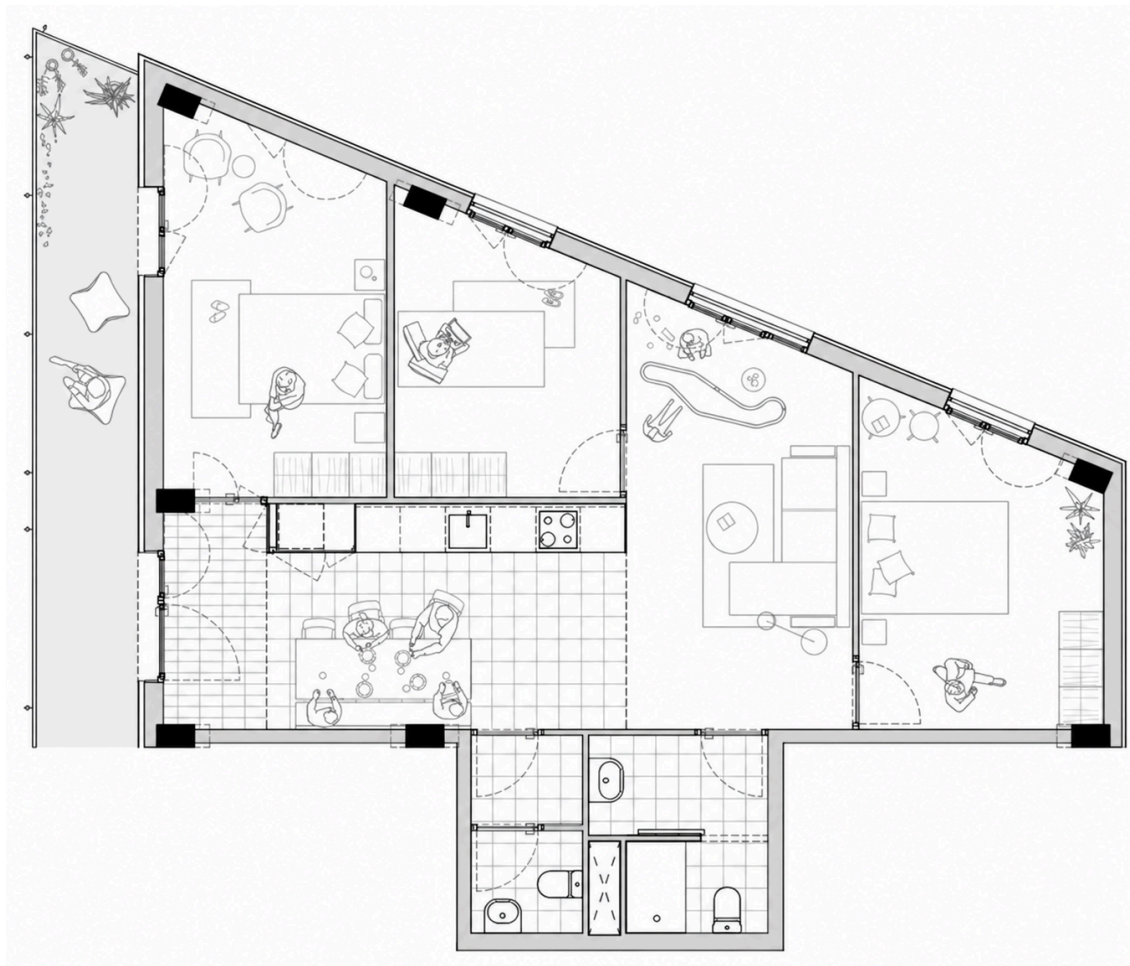


Tipologia	Sup. útil interior*	Súp. útil comptant espais comuns**	Nombre d'habitacions	Nombre de banys	Nombre d'unitats	Unitats disponibles
L	55-60 m²	60-66 m²	2 habitacions	1 bany	26 habitatges	23 habitatges

* La tipologia L, amb 26 habitatges, consta de 4 subtipologies, de superfícies diferents.

** El projecte consta de 336 m² d'espais comunitaris que si es distribueixen proporcionalment, la tipologia L té computats una superfície de 60-66 m².

Tipologia XL (3 habitacions)

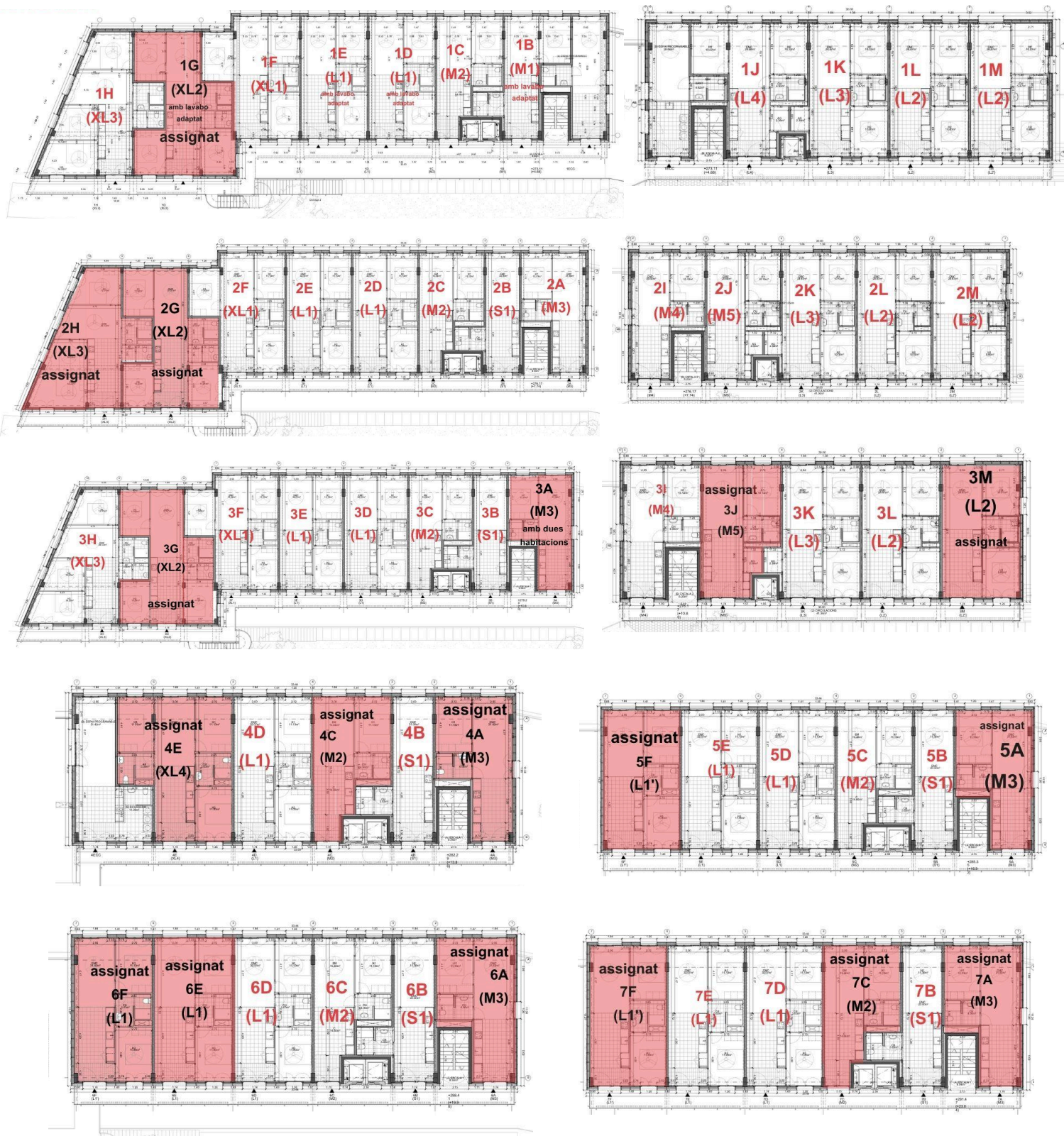


Tipologia	Sup. útil interior*	Súp. útil comptant espais comuns**	Nombre d'habitacions	Nombre de banys	Nombre d'unitats	Unitats disponibles
XL	71-81 m ²	78-90 m ²	3 habitacions	1 bany 1 lavabo	10 habitatges	7 habitatges

* La tipologia XL, amb 10 habitatges, consta de 3 subtipologies, de superfícies diferents.

** El projecte consta de 336 m² d'espais comunitaris que si es distribueixen proporcionalment, la tipologia XL té computats una superfície de 78-90 m².

Aquí podeu consultar els habitatges que actualment queden disponibles.



04— Quines aportacions s'han de fer?

D'acord amb la Llei de Cooperatives i el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús els projectes són autopromocions (la cooperativa formada pels socis que viuran assumeix la funció de promotora de l'obra) i tenen un funcionament a preu de cost i sense ànim de lucre, és a dir, que es repercuteix de manera directa els costos del projecte als socis que hi viuen.

Per això, es passa a informar tot seguit del Pla econòmic i financer previst per al Projecte de La Bertrana, detallant les inversions previstes i els mecanismes de finançament.

04.1— Pla econòmic i financer de la promoció

Inversió

La **inversió inicial prevista**, a realitzar en el període comprès entre l'inici del projecte (inici dels Estudis previs) fins a la posada a disposició dels habitatges construïts en favor dels socis usuaris, es quantifica en gairebé **12,4 milions d'euros**.

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.

Concepte	import (€)	% total
Pressupost de l'obra (PEC)	9.945.693	80,53%
Equip multidisciplinari	599.204	4,85%
Gestió del projecte	706.370	5,72%
Assegurances	47.101	0,38%
Imprevistos	470.914	3,81%
Altres despeses de l'obra	218.716	1,77%
Altres despeses inicials	37.107	0,30%
Despeses financeres	325.800	2,64%
TOTAL INVERSIÓ INICIAL	12.350.906	

- **Pressupost de l'obra (PEC):** Preu d'Execució de Contracte. És el cost de l'obra i les despeses generals i el marge de benefici de l'empresa constructora.
- **Equip multidisciplinari:** Arquitectes, aparelladors i altres tècnics.
- **Gestió del projecte:** Costos de l'equip tècnic de la cooperativa que gestiona la promoció segons l'acord de l'Assemblea General de SC de 2019 pel repartiment d'aquesta quota.
- **Assegurances:** Assegurances d'obra com a promotora i Organisme de Control Tècnic.
- **Imprevistos:** Són els de la promoció. Es preveu una partida de gairebé el 5% del cost de l'obra. En cas que no es donin imprevistos, aquest import no és despesa.
- **Altres despeses d'obra:** Llicència d'Obres, Impost municipal sobre Instal·lacions, Construccions i Obres (ICIO), Despeses d'escomeses de subministraments projecte, altres estudis professionals, laboratori extern d'assaig de control.
- **Altres 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.

Finançament

Com s'ha pogut observar, ens trobem amb un projecte que requereix una forta inversió, tant pel cost de les obres com els honoraris tècnics i despeses de gestió.

El finançament del projecte vindrà principalment pels préstecs bancaris atorgats per la banca pública. En menor proporció, de les subvencions d'ajuda a la promoció d'habitatge social i, en darrer lloc, a les aportacions dels socis impulsors del projecte, que hauran de finançar el diferencial entre el cost total de la promoció i la suma del finançament bancari i les subvencions.

Tot seguit es fa un recull dels imports de finançament previst pel global del projecte:

Concepte	import (€)	% total
Préstec Hipotecari	9.450.000	74 %
Donacions i Subvencions	2.480.510	19 %
Aportació Socis	900.000	7 %
TOTAL FINANÇAMENT	12.830.510	

- **Préstec Hipotecari. 9.285.000 euros:** Es disposa d'un préstec aprovat del Banc de Desenvolupament del Consell d'Europa (CEB en anglès) amb un finançament a 30 anys (inclosos 2 de carència) i un tipus d'interès variable. Aquest finançament vindrà complementat per un préstec de la banca pública catalana.
En el càlcul s'ha previst un 78% de les despeses directes de sòl i de l'obra sense IVA (queden excloses les Altres despeses Inicials i Despeses financeres)
- **Subvenció. 2.112.573 euros:** El projecte compta amb la subvenció concedida dels fons provinent dels Next Generation (Subvencions per al finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de recuperació, transformació i resiliència, finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU).
- **Capital social. 1.140.000 euros:** És l'import que aportarà el conjunt de socis per acabar de finançar el projecte. 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. Té la condició de capital social, és a dir una aportació a la cooperativa recuperable en cas de baixa quan entra un nou soci, i d'acord amb el què estableix la Llei de cooperatives.
→ Una mitjana de 19.000 euros per unitat de convivència.

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 concretar-les.

Per tant, els imports de l'aportació inicial i les quotes mensuals que es detallen tot seguit són aproximats i podran variar en funció del cost definitiu de l'obra i les condicions de finançament.

04.2— Aportació inicial

Formada per la **quota d'ingrés**, aportació a fons perdut que abona tota persona sòcia a qui se li adjudica un habitatge de la cooperativa per dotar un fons comú 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 d'incorporació al grup (abril) s'abonarà una primera aportació de capital de 1.800 € (300 € correspondran a la quota d'ingrés, no retornable).
- El capital social restant s'aportarà segons les previsions del pla de viabilitat econòmica i de forma progressiva des del moment que la persona s'incorpora al projecte i fins que hi entra a viure.

Aquestes són les previsions totals d'aportacions en funció de la tipologia d'habitatge:

Habitatges	APORTACIÓ INICIAL	
	Capital social (retornable)	Quota d'ingrés (no retornable)
Habitatges S	11.324 €	1.500 € (300 € ara i 1.200 € abans de l'entrada a viure)
Habitatges M	13.153 €	1.500 € (300 € ara i 1.200 € abans de l'entrada a viure)
Habitatges L	14.693 € – 15.771 € (segons superfície)	1.500 € (300 € ara i 1.200 € abans de l'entrada a viure)
Habitatges XL	18.000 € – 20.100 € (segons superfície)	1.500 € (300 € ara i 1.200 € abans de l'entrada a viure)

04.3— Quotes mensuals

Inclouen la quota d'ús, la quota de serveis i l'aparcament, i no són retornables.

Habitatges			Quota d'ús
Tipologia	Superfície útil interior	Superfície útil contant espais comuns	
Habitatges S	38 m ²	41m ²	340 €
Habitatges M	47 m ²	51m ²	420 €
Habitatges L	50-60 m ²	60-66 m ²	480-530 €
Habitatges XL	71-81 m ²	78 m ² -90 m ²	620-710 €

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

1. La **quota d'ús** es reparteix entre els socis usuaris del projecte, en funció de la superfície de l'habitatge.

2. La **quota de serveis**, per les quals es preveu un cost de **120 euros al mes** per habitatge aproximadament (segons superfície), tot i que el càlcul es farà abans de l'entrada a viure, d'acord amb el seguit de serveis que s'acordin des del grup. Aquesta quota inclou:

- Impostos: Taxa d'escombraries, IBI i l'IVA dels serveis comuns.
- L'aportació al fons pel manteniment de l'edifici.
- Despeses comunitàries: ascensor, manteniments instal·lacions centralitzades, assegurança de tots els habitatges i edifici, subministraments comunitaris...
- Servei de rentadores comunitàries.
- Servei d'internet col·lectiu per cable i wifi per a tots els habitatges.

3. La **quota mensual de l'aparcament** és de **80 euros** per plaça + IVA. Es compta amb 22 places d'aparcament, i es repartiran entre els socis del projecte que les necessitin segons els criteris que estableixi el grup.

Quota de soci: Per accedir als habitatges és imprescindible ser soci de Sostre Cívic. La quota trimestral és de 36 euros, no inclosos en la taula de quotes anterior i desgravable a Hisenda un 80%, fins a import màxim segons preveu la llei.

→ [Més informació](#)

05— Quins requisits s'han de complir?

1. Ser sòcia 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)

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
46.709,60	48.154,23	50.225,37	51.899,55

→ **En el moment d'inscripció al grup caldrà haver fet la sol·licitud del Registre d'HPO. Caldrà estar inscrit/a al Registre en el moment d'adjudicació de l'habitatge.**

3. Assumir els imports del projecte. Cal tenir capacitat econòmica per assumir les quotes mensuals que s'han previst: la quota d'ús ha de suposar, com a màxim, un 40% dels ingressos regulars.

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 duren a terme.

06— Com serà el procés d'incorporacions?

1. Actualment, tenim un procés d'incorporació obert fins **el 8 de desembre**, les persones interessades hauran d'omplir el **formulari d'inscripció al web del projecte** labertrana.sostrecivic.cat abans d'aquest dia. Per fer la inscripció efectiva, caldrà haver presentat la documentació sol·licitada en el procés d'incorporació.
2. La incorporació al grup impulsor es farà per **ordre d'antiguitat de soci** de Sostre Cívic, així com l'adjudicació dels habitatges més endavant. Un **25% dels habitatges estaran reservats** per a persones joves nascudes a partir del 1992.
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 de 1.800 € (300 € no retornables)** com a confirmació. La resta d'aportacions de capital es faran seguint el calendari d'aportacions aprovat pel grup.
4. Un cop realitzada la primera aportació de capital, les persones sòcies adjudicatàries participaran de les reunions del grup impulsor i faran una trobada d'acollida amb representants del grup impulsor. Es preveu dur a terme la **1a reunió d'acollida a mitjans de desembre**. Les reunions seran mensuals els dimecres a les 18h.
5. A la primera reunió es facilitarà el document d'**acord d'incorporació** al grup impulsor, que se signarà per cada persona adjudicatària i la cooperativa, on es recull el dret a participar del projecte i els compromisos presos.
6. Si queden habitatges disponibles, les inscripcions es tornaran a obrir a partir del 10 de desembre i restaran obertes fins que s'hagi completat el grup. S'estableixen dos talls anuals per a revisar les sol·licituds rebudes:
 - a. **15 gener**
 - b. **15 març**
7. S'agafaran totes les sol·licituds rebudes fins a la data del tall, endreçades per número de soci/sòcia a Sostre Cívic i segons els criteris de preferència que apareixen al dossier informatiu i es contactarà amb les persones inscrites.
8. En el moment d'entrar al grup, es faran les assignacions d'habitatges segons els criteris acordats pel grup impulsor.

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