

**INFORME DE
GESTIÓ DEL
CONSELL RECTOR
EXERCICI 2020**



Introducció

- L'any 2020 ha estat marcat malauradament per la pandèmia del Covid-19.
- Cal dir que Fem Ciutat no ha restringit la seva activitat, prova d'això és que hem avançat les obres de la promoció de 80 habitatges protegits a Tiana, i la de l'Hospitalet -1 de 16 habitatges protegits.
- Cal destacar, el procés de gestió per l'adjudicació per ordre de sorteig de la promoció de 105 habitatges protegits en Dret de Superfície a l'Avinguda de l'Estatut de Barcelona. Procés que va culminar en un sorteig amb 970 participants.
- En el 2020 també vàrem avançar en la llicència de la promoció d'Hospitalet2 de 18 habitatges protegits.
- D'altra banda s'està informant la futura promoció de Viladecans de 70 habitatges, tot i que donat el retard en la urbanització, es preveu un inici d'obres a finals del 2022, motiu pel qual encara no hem obert formalment el període per apuntar-se al sorteig.
També estem preparant les bases per desenvolupar una futura actuació protegida a Sabadell, de 19 habitatges.
- Els Ajuntaments volen centrar la seva política social a l'habitatge de lloguer, i l'Ajuntament de Barcelona a banda, vol implementar un nou sistema d'habitatge Cooperatiu (Co-Habitatge), deixant en segon terme el nostre model. Tot i així hem col·laborat activament amb l'Ajuntament en la creació d'un model que permetria fer viables promocions en dret de superfície de lloguer assequible.
- La Cooperativa, sense renunciar al seu esperit inicial de lluitar per un habitatge a preu de cost, també està buscant altres fórmules d'accés a l'habitatge a Barcelona en diferents models.

- Aquestes noves propostes d'Habitatge en Dret de superfície, permeten un accés a l'habitatge a llarg termini (75 anys), fet que dona una seguretat i estabilitat. Tot hi haver de fer front a un desemborsament inicial (entrada), aquest és sensiblement inferior a la compra, i les quotes hipotecàries són molt més assequibles i inferiors al lloguer protegit, i per suposat al lloguer lliure. Tot i que a dia d'avui aquesta fórmula entenem que només és vàlida a Barcelona ciutat.

- El nostre model busca en primer lloc l'accés a l'habitatge per a persones amb ingressos entre 2 i 3,5 vegades l'IPREM, és a dir, a persones que no tenen accés a l'habitatge públic (destinat a persones d'emergència social, principalment), i que tampoc poden accedir al mercat lliure.

Al no ser un model de lloguer, implica tenir una certa capacitat d'estalvi per fer front al pagament del 20% del preu de l'habitatge més el 10% de l'Iva. A canvi a llarg termini és més beneficiós, ja que en la majoria dels casos permet arribar a l'edat de Jubilació amb l'habitatge pagat.

- L'altre vessant de la Cooperativa, es pensar en l'habitatge com a bé d'ús no bé d'inversió. Per això proposem que els Ajuntaments que facilitin sòl assequible, gaudeixin d'un dret de tempteig perpetu a preu protegit. És evident que si faciliten sòl i inverteixen recursos per aconseguir habitatge assequible, aquest habitatge estigui sempre fora del mercat lliure.

- Altres Municipis. Hem iniciat converses amb altres Ajuntaments proposant adquisició de sòl mitjançant permuta d'habitatges per destinar-los a lloguer social.

- Finançament Voluntari: Durant el 2020 es va acordar emetre una nova emissió de finançament voluntari. Aquest sistema permet obtenir recursos no bancaris a la Cooperativa, i ofereix un interès atractiu a un nivell de risc molt baix. L'emissió va ser coberta amb un volum de 813.160,00-€

Promocions en curs

PROMOCIONS EN CURS 2019	TIANA	HOSPITALET SANFELIU 1	HOSPITALET SANFELIU 2
Habitatges a Adjudicar	62	16	18
Habitatges Permuta	18	0	0
Locals a Adjudicar	0	1	2
Locals Permuta	0	1	0
Parkings cotxe lliures	9	8	6

SOLAR	AJ. TIANA	AJ. HOSPITALET	PRIVAT
PRESTEC HIPOTECARI	CAIXABANK	BANKINTER	
CONSTRUCTORA	TARRACO	BRUNORABAL	
ESCRIPURACIO HABITATGES	PREV. 3T-21	PREV. 2T-21	PREV. 3T-22

Promocions en curs

PROMOCIONS EN CURS 2019	LA CLOTA	VILADECANS	SABADELL JOCS FLORALS
Habitatges a Adjudicar	94	70	19
Habitatges Permuta	11	0	
Locals a Adjudicar	0	4	0
Locals Permuta	4	0	0
Parkings cotxe lliures	6	8	0

SOLAR	AJ. BCN	INCASOL	PRIVAT
PRESTEC HIPOTECARI			
CONSTRUCTORA			
ESCRITURACIO HABITATGES	PREV. 4T-23	PREV. 4T-24	PREV. 2T-23

LA COOPERATIVA CONTINUA FENT GESTIONS AMB L'AJUNTAMENT DE BARCELONA I D'ALTRES AJUNTAMENTS I ENTITATS PER TAL DE CAPTAR SOLARS ON DESENVOLUPAR HABITATGE ASSEQUIBLE.

Fons Propis i Finançament

- **Fons propis**

- Els Fons Propis a la Cooperativa a 31/12/2020 eren:

FONS PROPIS	
Concepte	Import
Fons de reserva obligatori	2.259.941,31
Resultat de l' exercici	14.394,03
TOTAL	2.274.335,34

- **Finançament de les nostres promocions:**

El finançament de les promocions cooperatives es sustenta pels següents punts:

- Fons de Reserva de la Cooperativa (Fons Propis)
- Aportacions dels Socis (quotes d' habitatge)
- Préstecs de Tercers
- Finançament Hipotecari (Entitats Financeres)
- Finançament Voluntari retribuït de socis i terceres persones.

Les Entitats financeres demanen garanties per finançar els projectes:

- Cobertura (adjudicació d'habitatges) mínima del 90%.
- Inversió inicial de la Cooperativa d'aproximadament el 30-35% del Cost de Projecte.
- No finançar sòl.
- No finançament dels locals i aparcaments desvinculats.
- Monitoring-Auditoria bancaria, que pre-autoritza els pagaments de la promoció.
- Avals de la operació de socis o de tercers.
- Captació de Serveis (assegurança desenal, tot risc construcció...)
- Per operacions en Dret de superfície, les Entitats sol·liciten una garantia per part de l' Administració (Titular del sòl)

Els socis

SOCIS PROMOCIONS	31/12/2020	31/03/2021
Tiana	62	62
Hospitalet Sanfeliu 1	16	16
TOTAL	78	78