

**INFORME DE
GESTIÓ DEL
CONSELL RECTOR
EXERCICI 2021**



Introducció

- L'any 2021 hem continuat estant marcats per diferents onades de la pandèmia del Covid-19. També cal remarcar l'encariment de matèries primeres i una inflació del 6,5%.
- Cal dir que Fem Ciutat no ha restringit la seva activitat, prova d'això és que a l'any 21 hem lliurat els habitatges de la promoció de 80 habitatges protegits a Tiana, i la de l'Hospitalet -1 de 16 habitatges protegits.
- Cal destacar, la posta en marxa de la promoció de 105 habitatges protegits en Dret de Superfície a l'Avinguda de l'Estatut de Barcelona.
- En el 2021 també vàrem iniciar les obres de la promoció d'Hospitalet2 de 18 habitatges protegits.
- Hem incorporat un solar a Sabadell, per desenvolupar 19 habitatges protegits. I també hem estat adjudicatari d'uns parcel·la en dret de superfície al C/Binefar,26 de Barcelona, per desenvolupar un projecte de 46 habitatges de lloguer assequible
- D'altra banda s'està informant de la futura promoció de Viladecans de 70 habitatges protegits. Des de l'01 de febrer del 2022 i fins el 31 de març les persones que ho desitgin, es poden apuntar al sorteig que establirà el número d'ordre per reservar i escollir habitatge i que es celebrarà el 28 d'abril del 2022.
- 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 i Àrea Metropolitana 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 2021 es va retornar l'emissió de de finançament voluntari destinant a la promoció de Tiana. Aquest sistema permet obtenir recursos no bancaris a la Cooperativa, i ofereix un interès atractiu a un nivell de risc molt baix. Es possible que durant el 2022 es faci una nova emissió per la promoció de la Clota.

Promocions en curs

PROMOCIONS EN CURS 2021	HOSPITALET SANFELIU 2	LA CLOTA	VILADECANS	SABADELL JOCS FLORALS
Habitatges a Adjudicar	18	94	70	19
Habitatges Permuta	0	11	0	0
Locals a Adjudicar	2	0	4	0
Locals Permuta	0	4	0	0
Parkings cotxe lliures	0	6	8	0

SOLAR	PRIVAT	AJ. BCN	INCASOL	PRIVAT
PRESTEC HIPOTECARI	BANKINTER	SANTANDER		BANKINTER
CONSTRUCTORA	BRUNORABAL	C. CALAF		EUROPREMIÀ
ESCRIPURACIO HABITATGES	PREV. 3T-22	PREV. 4T-23	PREV. 1T-2025	PREV. 4T-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 31/12/2021 eren:

FONS PROPIS	
Concepte	Import
Fons de reserva obligatori	2.387.017,13
Resultat de l' exercici	16.234,02
TOTAL	2.403.251,15

- **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	31/12/2021	31/03/2022
Tiana	94	94
Hospitalet Sanfeliu 2	18	18
Sabdell Jocs Florals	0	10
TOTAL	112	122