

DESENVOLUPAMENT D'UN PROJECTE D'HABITATGES EN RÈGIM DE CESSIÓ D'ÚS

Vida Cooperativa, SCCL – Casa Gestió, SCCL

Entresol, Associació per l'habitatge i la discapacitat intel·lectual



1.- ANTECEDENTS: EL CONVENI

El 27 de novembre de 2020 l'Ajuntament de Barcelona va signar un Conveni Marc per a la provisió d'habitatges destinats a lloguer a assequible i cessió del dret d'ús, mitjançant la constitució d'un dret de superfície a favor d'entitats socials sense ànim de lucre, sobre solars i finques municipals de l'Ajuntament de Barcelona, provinents del patrimoni municipal del sòl i habitatge.

Aquest acord, fruit de la negociació amb el consistori, proposa l'adjudicació directa de solars a entitats del tercer sector per desenvolupar-hi un total aproximat de 1.000 habitatges. En aquesta primera i segona fases el sòl aportat suposa la possibilitat de desenvolupar al voltant de 500 habitatges.

Els habitatges es cedeixen per desenvolupar dos models, l'habitatge en cessió d'ús i l'habitatge de lloguer protegit, que haurien de ser desenvolupats per entitats sense ànim de lucre que bé disposin d'experiència en el desenvolupament i explotació de projectes, o bé, estiguin acompanyats de gestores que disposin d'aquesta experiència.



1.- ANTECEDENTS – VIDA COOPERATIVA

Vida Cooperativa, SCCL ha estat escollida per ser adjudicatària del dret de Superfície on es desenvoluparà el projecte de Vores de Via Augusta FR18.4, destinat a Cohabitatge per persones amb discapacitat intel·lectual, d'acord al següent:

Es tracta d'un projecte especialment preferent: Ha de ser una proposta on els habitatges i les zones comunes estiguin especialment dissenyades per a l'autonomia personal, per compartir activitats de la vida quotidiana i per facilitar l'acompanyament col·lectiu.

Es un projecte en règim de cessió d'ús (cohabitatge): La cooperativa d'habitatges serà la titular del dret de superfície constituït i cedirà als cooperativistes el dret d'ús de l'habitatge per a ús, únicament i exclusivament, de domicili habitual i permanent.

Es preveu integrar com a socis de la cooperativa tant als socis usuaris amb dret a un habitatge com a les entitats promotores (Entresol), de manera que desenvolupin el projecte amb total autonomia.



1.- ANTECEDENTS – VIDA COOPERATIVA

- Vida Cooperativa, SCCL, té com a soci a Casa Alternativa, una cooperativa d'habitatges sense ànim de lucre i promotor social, a efectes de ser l'adjudicatària dels terrenys, el projecte compta també amb Casa Gestió, SCCL com a gestora que acredita la solvència pel seu desenvolupament.
- Es preveu integrar a Vida Cooperativa, en condició de socis, a Entresol i als socis usuaris amb dret a un habitatge.
- Les entitats jurídiques poden ser socis col·laboradors i/o socis comuns amb dret a l'adjudicació de locals o habitatges (Llei de cooperatives, art. 123.2)
- Els socis potencials, poden accedir d'inici a la cooperativa o afegir-se un cop construït l'immoble i establert el Reglament de Règim Intern. Tots els socis tenen dret a participar en aquests òrgans de govern.
- Els criteris a adoptar per a dur a terme la promoció, construcció, conservació i manteniment de l'edifici i el funcionament de la cooperativa que no es continguin en els Estatuts socials s'establiran en els corresponents Acords de l'Assemblea i del Consell Rector.



1.- ANTECEDENTS – CONDICIONS DE LA CESSIÓ

- Cessió del dret de superfície durant 99 anys
- Cànon a pagar equivalent a 1,43,-€/m2 d'habitatge o local (a pagar a partir de la devolució del préstec hipotecari –màxim a partir dels 25 anys-)
- Certificació energètica: A en emissions de CO2 i B en consums
- Contracte d'obres: Claus en mà
- Gestió: Acompanyament d'una gestora professional
- Elaboració d'un conveni de condicions específiques d'accés pels usuaris i d'un pla col·laboratiu dels elements d'ús compartit
- Finançament preferent ICO-BEI
- En cas que es volgués desenvolupar el projecte com habitatge protegit, es considerarà com especialment protegit i les rendes i usuaris haurien d'acomplir els requisits de la normativa d'HPO
- Consten clàusules de resolució i penalització



1.- ANTECEDENTS – CONDICIONS DE LA CESSIÓ

CALENDARI:

- ESCRITURA: 3 mesos després de l'adjudicació (4 trimestre 2022)
- LLICÈNCIA: Sol·licitud màxim 6 mesos després de l'escriptura
- OBRES: Fi d'obra màxim 2 anys des de llicència
- LLIURAMENT OBRA: Lliurament màxim 4 anys després de l'escriptura

En el moment de formalització de l'escriptura de cessió del sòl, s'haurà de constituir aval retornable per import de l'1% del cost del sòl i l'obra.



1.- ANTECEDENTS: CONDICIONS DE LA CESSIÓ

FINANÇAMENT ADICIONAL OPCIONAL

Es preveu la possibilitat de sol·licitar una subvenció retornable per import el 16% de les despeses totals de la promoció, amb el calendari següent:

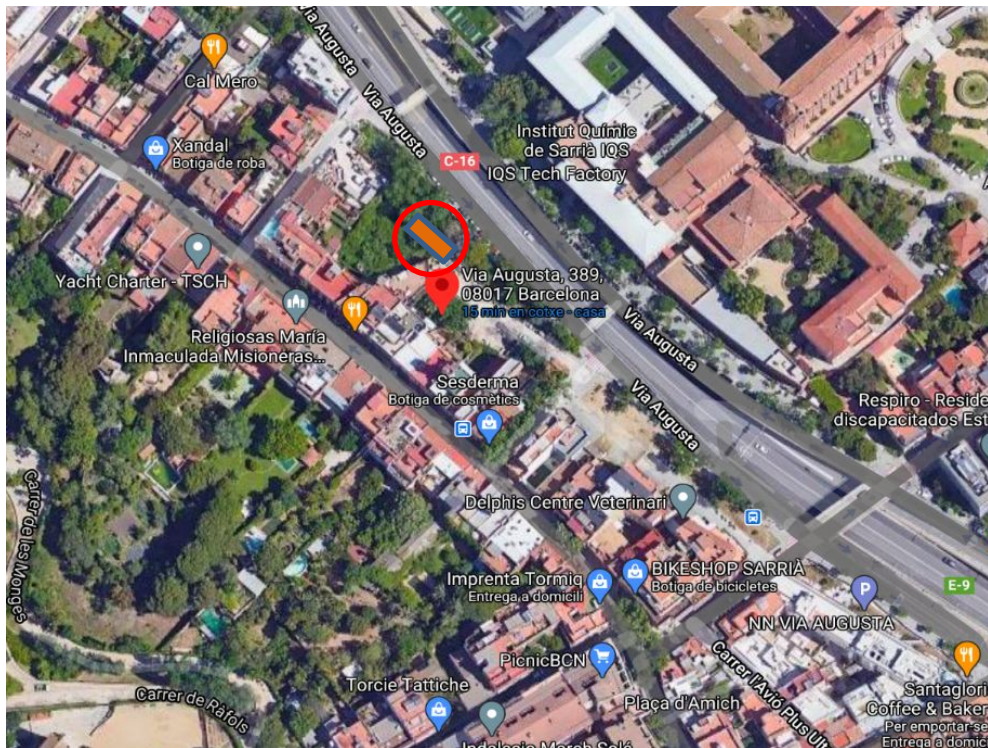
- 50% a inici d'obres
- 25% amb el 50% de les obres
- 25% amb el 75% de les obres

Aquesta subvenció obliga a:

- Retornar el seu import en 36 mesos a partir del tercer any des de l'amortització del préstec
- Aportar el 50% del resultat/marge d'explotació de l'immoble que tindran com a destí el futur operador d'habitatge metropolità.



2.- EL SOLAR



Emplaçament: Via Augusta 389-393

Districte: Sarrià – Sant Gervasi

Sector: Vores de Via Augusta

Qualificació urbanística: Zona 18

Ordenació volumètrica específica

Tipologia: lliure

Superfície del solar: 850,53 m²

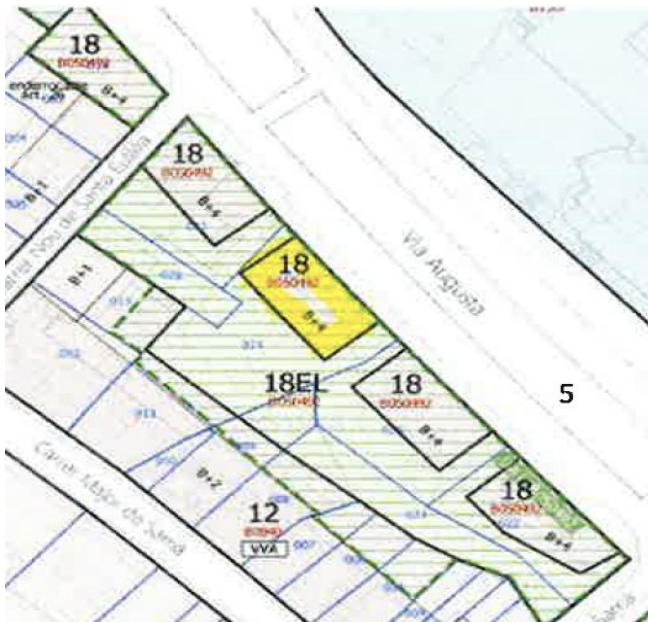
Sostre màxim: 1.328,30 m² (PB + PP)

Alçada: PB + 4

Nombre estimat d'habitatges: 14 (3 poden ser per persones no discapacitades)



2.- LA PROPOSTA: PRIMERS ESTUDIS



La façana de la zona de Vores de Via Augusta es planteja amb diferents cossos d'edificació, d'unes mides molt similars, tots ells amb façana a Via Augusta i alçada de PB + 4

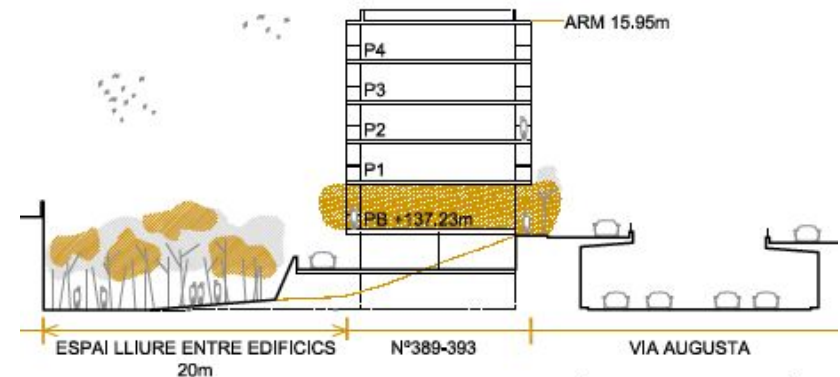
El solar que ha cedit l'Ajuntament a Vida Cooperativa, pel projecte de Cohabitatge per persones amb discapacitat intel·lectual ocupa una superfície en planta de 850,53 m², dels quals només son edificables en planta pis 264 m²



2.- LA PROPOSTA: PRIMERS ESTUDIS

Dels estudis previs realitzats, es conclou que s'obtidria:

- Un total de 1.755 m² a construir
- 14 Habitatges: 1.020 m² útils + 90 m² de terrasses
- Locals
 - Planta Baixa: 30 m² construïts corresponents a despatxos i sala polivalent
 - Planta Soterrani: 224 m² construïts destinats a Bugaderia (10 m²c) i places d'aparcament (5) o



Donat que els espais polivalents (214 m²) i nivells, Via Augusta i espai interior d'illa, podríem disposar d'una zona no edificada per us comunitari del voltant de 580 m² que es podria destinar a pati, amb més o menys enjardinament.



3.- ESTUDI ECONÒMIC: HIPÒTESIS

Cost Construcció Sobre Rasant	1.300	€/m2
Cost Construcció Bajo Rasant	1.000	€/m2
IPC	1,00%	
Cànon	1,43	€/m2cons
Amortització	2,65%	
Bonificació ICIO	100%	
Tipus d'interès Hipoteca	2,00%	ICF
Termini (anys)	28	
Disposició	100%	
Aval Ajuntament (Obres)	1%	26.282



3.- ESTUDI ECONÒMIC: HIPÒTESIS

	m2	Unitats	M2/Unitat
Superfície	850,53		
Edificabilitat	1.320,00		
Rati eficiència residencial	95,62%		
Superfície útil habitatges	1.109,45	14	79
Aparcaments	192,60	5	39
Trasters	0,00	0	0
Espais polivalents + Bogaderia	9,00	1	9,00
Espais de servei PB (Conserje + despatx)	26,37	3	8,79



3.- ESTUDI ECONÒMIC: COSTOS

Obra	2.025.000	75,14%
Altres costos de construcció	365.000	13,54%
Gestió	245.000	9,09%
IPC Despeses obra	30.000	1,11%
Interesos Carència Préstec	30.000	1,11%
Total Cost Previst	2.695.000	100%

IVA projecte	335.000	12,43%
---------------------	---------	--------

Total cost + IVA	3.030.000
-------------------------	------------------

Les dades de costos presentades, son resultat de l'experiència de Casa Gestió en projectes i licitacions d'obra prèvies al conflicte d'Ucraïna.

Òbviament aquests imports suposen una aproximació i s'ajustaran en quan es disposi d'un projecte arquitectònic i es porti a terme la corresponent licitació, que s'efectuarà en base als amidaments entre constructores solvents.



3.- ESTUDI ECONÒMIC: SUBVENCIONS I

FINANÇAMENT

Subvencions

	m2ut		Total
Subvenció Plan Vivienda 2018 (Estat)	1.135,82	300	340.745
	%	€	
Subvenció Next Generation (CEE)	0%	0	
Subvenció retornable (Ajuntament)	16%	483.322	

Finançament ICF

	Cost	%	€
Inversió Hipotecable (Normativa HPO)	2.287.392	80,00%	1.829.914
Hipoteca (D. Sup 1.908,50,-€/m2 ut)	1.725.000	75,41%	Sobre total
Quota Hipotecària anual	80.609		
Renda Neta Anual	99.447		
Rati Cobertura Servei Deute	1,248		



3.- ESTUDI ECONÒMIC: FINANÇAMENT

Total cost + IVA	3.030.000
Subvenció Plan Vivienda 2018	340.000
Subvenció retornable	483.000
Subvenció Next Generation	0
Finançament ICF	1.725.000
Aportació Fons Propis Cooperativa	
	482.000

Amb aquest supòsit, els fons propis que hauria d'aportar la cooperativa serien de 482.000,-€, el que suposarà una aportació de **34.500,-€ per habitatge** o, el que es el mateix si els habitatges son de 3 habitacions, de **11.500,-€ per usuari**

A banda de l'esmentat anteriorment, en aquest moments es disposa d'una subvenció, que no ha estat comptabilitzada, anomenada Hàbitat Coop que subvenciona l'accés als projectes d'habitatge en cessió d'ús, amb un import per soci de 5.000,-€ (s'entén per habitatge) i que en el cas de Via Augusta, podria suposar del voltant de 70.000,-€ que es podrien deduir de les aportacions a realitzar.



3.- HIPÒTESIS D'EXPLOTACIÓ DE L'EDIFICI

Despeses de Comunitat i admin	5,0%	S/Renda
Tributs (IBI, Escombreries, Gual)	1.000	3 Any
Morositat	2,5%	S/Ingressos
Desocupació	2,5%	S/Ingressos
Despeses de Manteniment	8,0%	S/Ingressos

Per prudència s'inclou una previsió del 5% de morositat i desocupació, que impliquen una reducció equivalent dels ingressos a percebre per la cooperativa. La resta de despeses previstes, s'han expressat d'acord a l'experiència en el desenvolupament d'altres projectes de lloguer.

Totes les despeses seran repercutibles als usuaris, en la seva condició de socis de la cooperativa.

La renda a percebre per part de la cooperativa corresponent a la cessió d'ús d'un habitatge tipus, de 3 habitacions amb 79 m2 útils, seria de **732,-€ per habitatge**, o **244,-€ per usuari**, incloses totes les despeses i la renda dels espais comunitaris complementaris (la renda no inclou serveis externs).



4.- PREVISIONS DE DESENVOLUPAMENT

Fase 1

- Incorporació a Vida cooperativa
- Contractació Arquitectes i Gestora
- Encàrrec dels estudis geotècnic i topogràfic
- Avantprojecte (Encaixos)

Fase 2

- Validació Avantprojecte
- Inici Projecte Bàsic
- Sol·licitud subvencions (Ajuntament)
- Contacte Entitats Financeres (Ajuntament)

Fase 3

- Escritura cessió solar
- Finalització Projecte Bàsic
- Inici Projecte Executiu
- Proposta Entitat Financera





5.- PLANIFICACIÓ VALORADA 2022

		6	7	8	9	10	11	12	
TASQUES								Espectura	
Cooperativa	Entrada com a socis	3.000							
Estudis previs	Arquitectura		5.000		5.000		20.000		
	Topogràfic i Geotècnic		3.500						
Espectura	Despeses Notari i Registre						5.000		
Llicència	Autoliquidació								
Gestora	Suport administratiu, Jurídic, Tècnic	6.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	
	Despesa mensual prevista	9.000	13.500	5.000	10.000	5.000	30.000	5.000	
	Despesa total acumulada	9.000	22.500	27.500	37.500	42.500	72.500	77.500	
Aval Retornable	1% Cost sòl i obra a retornar							36.000	



5.- PLANIFICACIÓ VALORADA 2022

	€	Per Habitatge	Per usuari
Despesa Prevista 2022	77.500	5.536	1.845
Aval Retornable	36.000	2.571	857
Total aportació prevista	113.500	8.107	2.702

Dels imports esmentats, els 36.000,-€ corresponents a l'aval es retornaran un cop hagi finalitzat l'obra, s'han de comptabilitzar però no tenen consideració de despesa.

Pel que fa a la resta, (77.500,-€), suposen un import que forma part del total de despeses previstes per desenvolupar la promoció i es deduiran de la total aportació prevista a realitzar pels socis (482.000,-€).