



*Cohabitatge
inclusiu*

**Nous models
de finançament**

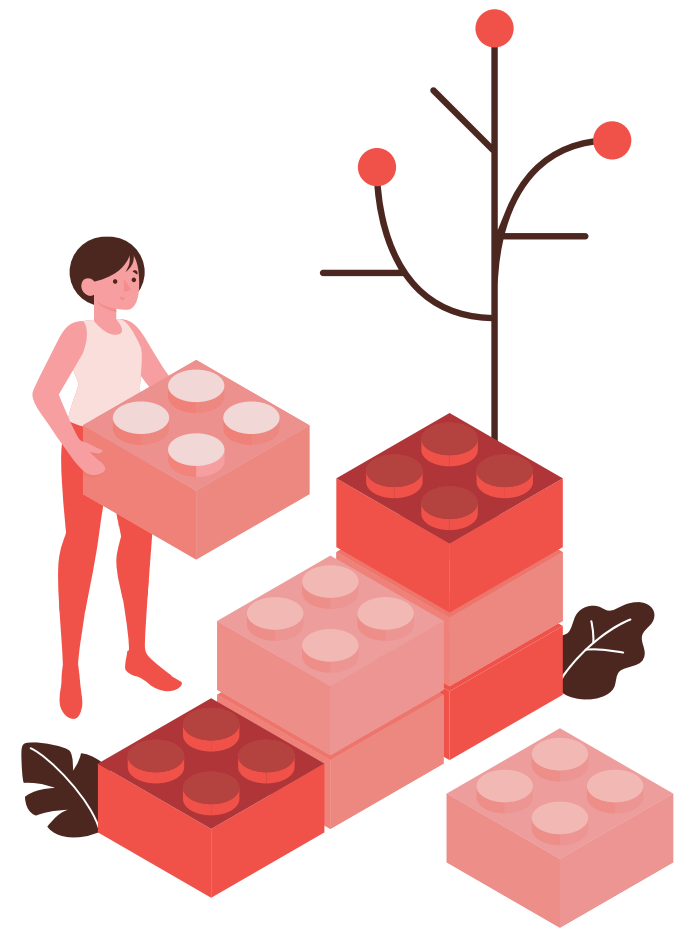
Nous models de finançament

Actualment les cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús suposen una revolució en el concepte de l'articulació societària i un nou model en la propietat respecte als models tradicionals, amb afectació en la gestió financera i l'assumpció de riscos per part de les entitats financeres.

Després de la crisi immobiliària, amb una forta afectació a les entitats financeres pel seu alt grau d'exposició, s'han modificat els procediments d'accés a finançament en les entitats financeres, dificultant i encarint

la disposició de finançament pels canals tradicionals, i la manca d'experiència amb aquest nou model de tinença col·lectiva de la propietat allunya als projectes de gran part de les entitats financeres de la banca cooperativa.

A més, en el cas del cohabitatge incluiu aquest fet es veu agreujat per la manca d'oportunitats d'accés a qualsevol tipus de finançament. Certs col·lectius pateixen la impossibilitat de rebre qualsevol tipus de finançament, impossibilitant el seu accés a l'habitatge cooperatiu.



Davant d'aquesta situació proposem quatre línies d'actuació que interpel·len a col·lectius diversos:

- Emissió de títols participatius amb garantia hipotecaria
- Creació d'un Fons d'aval
- Creació de Fons Estatutaris
- Creació d'una promotora social d'habitatge cooperatiu i inclúsiu.

Emissió de Títols participatius amb garantia hipotecària



Aquest instrument financer consisteix en **una emissió de deute per part de la cooperativa avalada amb el bé immoble que se'n vol finançar**. Aquest tipus d'emissió ha de complir amb els requeriments legals de la llei de societats de capital i només són supervisades per la CNMV (Comissió Nacional del Mercat de Valors) en el cas de superar els 2,5 milions d'euros.

Els títols participatius amb garantia hipotecària permetran allargar els terminis de devolució del deute reduint la pressió financera durant els primers anys de les promocions. Fins avui les emissions de títols participatius han tingut un termini de venciment molt curt, suposant una càrrega elevada en els primers anys de

vida dels projectes cooperatius. La garantia hipotecària i la possibilitat de transmissibilitat dels títols facilitarà la captació d'estalvi en un entorn que pot anar més enllà de la comunitat immediata que fins ara ha reforçat els projectes. En aquest sentit, l'habitatge inclusiu requereix eines anàlogues als préstecs bancaris per tal que puguin arribar allà on el finançament bancari està limitat pels departaments de riscos de la banca.

L'emissió de títols suposa també un augment del finançament extrabancari dels projectes, que facilitarà que les entitats financeres de l'economia social que actualment donen suport als projectes puguin reduir la seva exposició al risc.

Creació de Fons d'aval

Un fons d'aval és una garantia que permet cobrir parcialment o íntegrament els riscos de les entitats financeres en el finançament de projectes de cooperatives d'habitatge. Això facilita les negociacions amb entitats financeres, i dóna un suport explícit al sector, de manera que altres entitats de la banca cooperativa puguin participar del finançament de projectes de cohabitatge, donat que poden tenir cobert, totalment o parcialment, el risc de l'operació.

En aquest sentit, l'impuls que poden donar les entitats de garantia recíproca, com Avalis, podria ser clau en aquest escenari, generant un factor multiplicador per al fons d'aval, a la vegada que s'evitaria que quedés bloquejat avalant un nombre limitat de

projectes. Amb el suport de les societats de garantia recíproca es facilitaria en gran manera l'accés al crèdit dels projectes de les cooperatives d'habitatge. D'aquesta manera es milloren, les condicions de finançament, donat que s'augmenten les garanties que reben les entitats financeres i, per tant, la seva capacitat per donar suport a aquests projectes.



Creació d'un fons estatutari



Aquesta mesura, consisteix en implementar una nova reserva per a reforçar la replicabilitat dels projectes que quedi reflectida en els seus estatuts.

En els darrers concursos impulsats des de l'Ajuntament de Barcelona s'ha posat en valor la generació de reserves per a garantir la replicabilitat dels projectes un cop extingit el dret de superfície a 75 anys. En aquest sentit, des del municipi es valora positivament que els projectes incloguin mecanismes financers per a garantir la replicació del projecte en el moment de tornar aquest edifici juntament amb el solar.

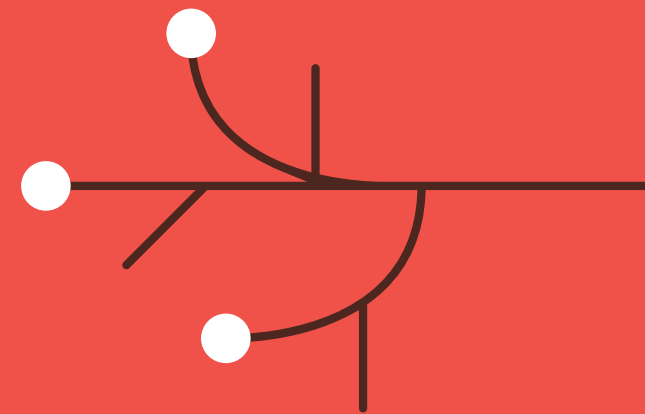
Aquest tipus de reserves han estat una càrrega financera no excessivament gran pels projectes, i que en cap cas han suposat una traba per a la seva viabilitat econòmica, ja que principalment comencen a generar-se les acumulacions monetàries a partir de la finalització del període de retorn del finançament.

Incorporar el fons estatutari a la finalització del retorn de finançament facilita la generació de recursos als projectes en marxa, més enllà de la destinació obligatòria d'excedents. D'aquesta manera es pot enfortir l'economia social i l'habitatge cooperatiu.

Aquest fons, que podria ser gestionat per les entitats sectorials de l'habitatge cooperatiu i l'economia social, serviria com a eina per a impulsar nous projectes, reduint les aportacions inicials de les sòcies cooperatives.

Incloent aquesta mateixa reserva en els estatuts de les cooperatives receptores del suport, podrien capitalitzar-se progressivament i retornar els recursos captats i donar suport a altres projectes de la mateixa manera.

Creació d'una promotora social d'habitatge cooperatiu i inclusiu



La incorporació d'habitatges per a col·lectius en risc d'exclusió en les cooperatives d'habitatge actuals es troba amb una barrera infranquejable en la branca econòmica del projecte. Tot i la bona voluntat de les sòcies, els projectes de cohabitatge en els seus primers anys, estan molt tensats per les quotes de finançament i això les condiona en què la seva capacitat d'articular mecanismes de suport mutu és molt baixa.

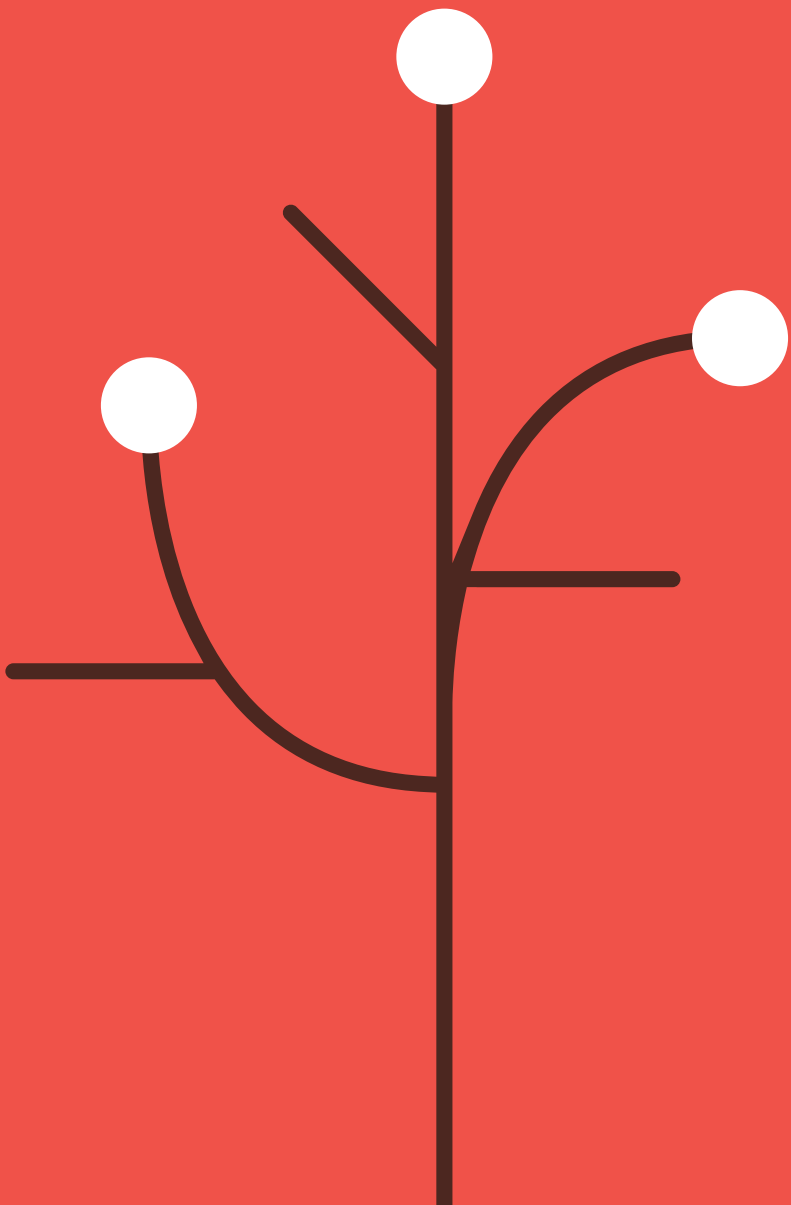
Els col·lectius en risc d'exclusió sovint vehiculen la seva participació en els projectes de cohabitatge cooperatiu a través d'entitats de l'economia social i

del 3r sector que disposen d'una estructura d'ingressos que els hi permet donar suport en el pagament de les quotes mensuals. Aquest suport té una certa precarietat, ja que normalment està vinculat a la capacitat de què persones amb un risc alt d'exclusió puguin sostenir llocs de feina amb una remuneració i estabilitat altes. Per altra banda, el suport de les entitats sovint depèn de convenis amb l'administració pública de renovació periòdica.

Per altra banda l'obstacle més gran que troben aquestes entitats és que no disposen de recursos suficients per a fer front a les aportacions inicials. Són entitats

que normalment tenen poca capacitat de generar recursos propis immobilitzables en inversions d'aquest tipus i per tant no poden aportar els recursos necessaris.

Davant d'aquesta situació creiem necessària la **creació de societats promotores** amb impuls públic i sectorial que puguin aportar els recursos econòmics que necessiten les entitats. Amb aquests recursos **es podran impulsar inversions en projectes de cohabitatge inclusiu**, donat que s'arribaria a disposar de prou múscul financer per enfortir la inclusivitat i donar viabilitat a la gestió posterior.



HABITATGE COL·LECTIU

PERVIURE

www.perviure.org

 @perviure

 www.facebook.com/Perviure



Promou:



Generalitat de Catalunya
**Departament d'Empresa
i Treball**

Amb el finançament:



MINISTERIO
DE TRABAJO
Y ECONOMÍA SOCIAL

