



**SERVEI MUNICIPAL DE L'HABITATGE
I ACTUACIONS URBANES S.A.**



AJUNTAMENT DE
TARRAGONA



AJUNTAMENT DE
TARRAGONA



**SERVEI MUNICIPAL
DE L'HABITATGE**
I ACTUACIONS URBANES, S.A.

INFORME DE GESTIÓ

2022



INTRODUCCIÓ

En el decurs de l'exercici 2022 l'activitat del Servei Municipal de l'Habitatge i Actuacions Urbanes, S.A. s'ha centrat en les següents línies bàsiques d'actuació:

- Promoció immobiliària.
- Gestió de la cartera d'immobles en propietat destinats a lloguer.
- Gestió de l'Oficina Local de l'Habitatge i Borsa de Mediació.
- Desenvolupaments urbanístics.
- Gestió de subvencions i convenis municipals en matèria d'habitatge.
- Altres actuacions.

L'activitat de la societat ha seguit la línia dels darrers anys, centrant-se de forma especial en els objectius especificats en el pressupost.

A continuació presentem en detall quina ha estat l'evolució de cadascuna de línies d'activitat del Servei Municipal de l'Habitatge.

EVOLUCIÓ DE LES ACTIVITATS

1.- Promoció immobiliària

El Servei Municipal de l'Habitatge va executar una promoció de 30 habitatges en el solar de l'antiga Caserna de la Guàrdia Civil ubicat al Cr. López Peláez cantonada Cr. Josepa Massanes de Tarragona. La comercialització va tenir lloc a l'any 2021 quedant pendent de venda



únicament dos habitatges. En el decurs de l'any 2022 es van comercialitzar els dos immobles esmentats.

Smhausà és propietària d'una parcel·la al Pla Parcial 10, inclosa dins del Patrimoni Municipal del Sòl. Aquesta finca es va presentar sol·licitud a la convocatòria de fons Next Generation per a la construcció de 160 habitatges de lloguer social en la modalitat de col·laboració Pública privada. L'import de la subvenció demanada és de 6,9 milions d'euros.

D'altra banda els Smhausà també té un finca de naturalesa patrimonial al sector PP10 a on es poden executar 63 habitatges.

Dels dos solars propietat de Smhausà a la Vall de l'Arrabassada, s'està treballant en el projecte bàsic d'un dels i s'estan analitzant i valorant els treballs arqueològics previs necessaris.

2.- Gestió de la cartera d'immobles destinats a lloguer

La cartera d'immobles destinats a lloguer és una font regular d'ingressos al compte de resultats i permet donar resposta a la demanda de lloguer a la ciutat. La cartera combina habitatges qualificats amb protecció oficial i de renda lliure a més de locals comercials i places d'aparcament.

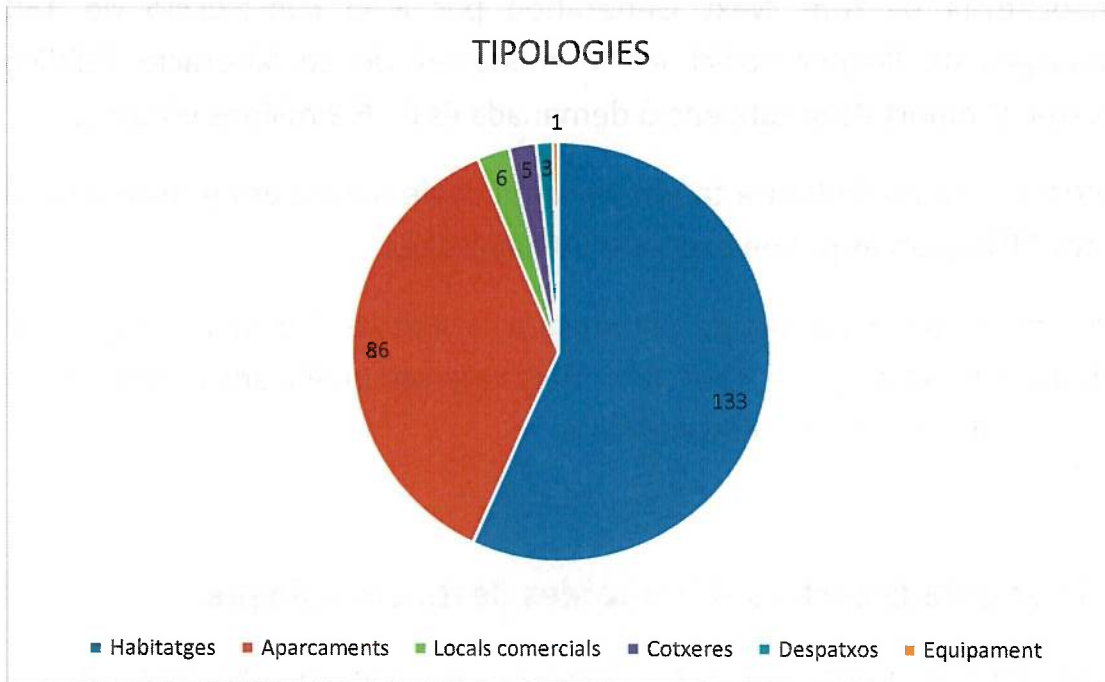
De la cartera, destaca l'edifici de Cr. Dr. Mallafré, 7, amb 60 habitatges, 55 places d'aparcament i quatre locals comercials, qualificat amb protecció oficial per lloguer en règim general a 25 anys. Destaca també Rodolat del Moro, amb 16 habitatges arrendats amb opció de compra, dels quals a l'exercici 2022, arran de la data de finalització de l'opció, se n'han comercialitzat sis.

En el decurs de l'any 2022 s'han formalitzat 12 compres d'habitatges mitjançant tanteig i retracte. El destí, una vegada executades les obres de rehabilitació necessàries, és el lloguer social a usuaris de l'Institut Municipal de Serveis Socials.



A data 31 de desembre, 6 habitatges estaven en procés de rehabilitació per tal de destinar-los a lloguer social.

Per tipologies dels immobles, la cartera destinada a lloguer és la següent on s'especifica el nombre per tipologia:



Cal destacar l'elevada ocupació d'habitatsges, locals i cotxeres, mentre que és inferior en aparcaments i despatxos.

El percentatge d'impagament es manté en nivells baixos.

Els ingressos procedents d'arrendaments, sense considerar la EOI, tal i com es detalla a l'apartat de compte de resultats, han estat de 414.897,86 €, import superior al de l'any anterior arran de l'increment de la cartera d'immobles.

L'equipament és l'Escola Oficial d'Idiomes de Tarragona, arrendat a la Generalitat de Catalunya des de l'1 de setembre de 2013. Tot i considerar-lo com arrendament a efectes d'activitat, comptablement queda reflectit com a "ingressos financers" i la seva valoració està incorporada a "clients i

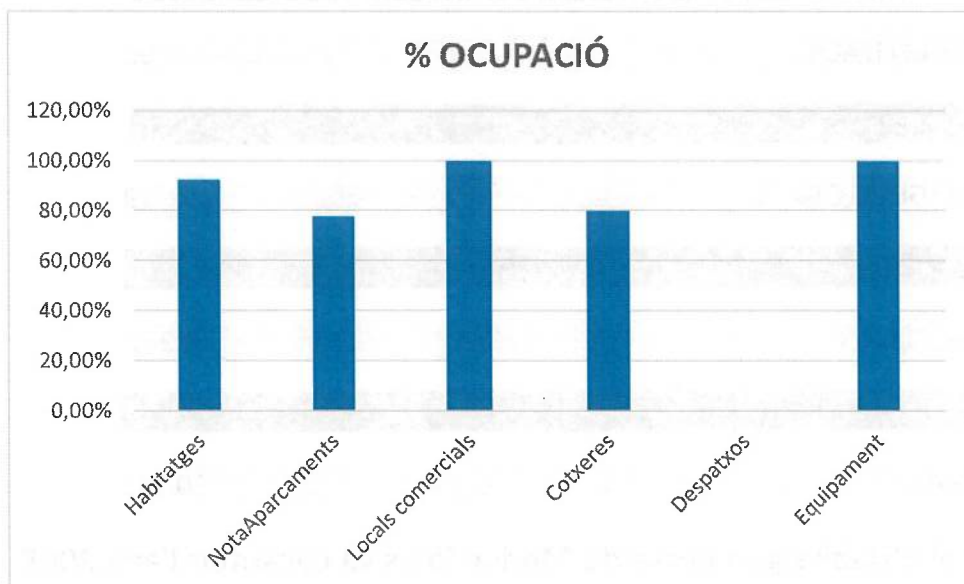


deutors a llarg termini". En el decurs de l'any 2022 no s'han comptabilitzat ingressos per aquest concepte arran de la petició de la Generalitat de Catalunya de cancel·lar anticipadament els drets de superfície i a l'espera de resoldre les discrepàncies en el càlcul de l'import de la cancel·lació.

A continuació indiquem el percentatge d'ocupació a data 31 de desembre:

TIPOLOGIA	UNITATS	ARRENDATS	% OCUPACIÓ
Habitatges	133	123	92,48%
Aparcaments	86	67	77,91%
Locals comercials	6	6	100,00%
Cotxeres	5	4	80,00%
Despatxos	3	0	0,00%
Equipament	1	1	100,00%

Al gràfic següent es pot comprovar el percentatge d'ocupació segons cada tipologia d'immoble:



Cal destacar també el conveni subscrit amb la Fundació Habitat 3 al juny de 2021 pel qual aquesta cedeix disset habitatges a Smhausu per tal que es destinin a persones amb situació de vulnerabilitat a través de l'Institut



Municipal de Serveis Socials de Tarragona. Del 17 habitatges contemplats al conveni, se n'han lliurat 15 i han estat assignats a famílies.

3.- Gestió de l'Oficina Local de l'Habitatge i Borsa de Mediació

L'activitat de l'Oficina Local de l'Habitatge i Borsa de Mediació, a l'any 2022, va presentar les següents dades:

INSCRIPCIÓ HABITATGES BORSA	92
PRESTACIONS PAGAMENT LLOGUER	3.028
PRESTACIONS D'URGÈNCIA (DEUTES, DESNONATS I COVID)	69
CÈDULES D'HABITABILITAT	1.737
AJUTS A LA REHABILITACIÓ	93
BORSA. HABITATGES VISITATS	16
BORSA. HABITATGES LLOGATS	19
BORSA HABITATGES GESTIONATS	94
ATENCIÓ TELEFÒNICA	14.317
ATENCIÓ PRESENCIAL OFICINA	4.628
ATENCIÓ VIA MAIL	10.546

L'Oficina Local d'Habitatge i Borsa de Mediació es va constituir l'any 2008, arran de la signatura dels respectius Convenis de col·laboració i encàrrecs de gestió entre l'Ajuntament de Tarragona i la Generalitat de Catalunya (amb posterior encàrrec a SMHAUSA). Des d'aquell moment, l'Oficina Local ha esdevingut un referent en matèria d'habitatge pels ciutadans de Tarragona.



Entre d'altres, els tràmits que es gestionen són els següents:

Prestacions d'urgència especial

Són prestacions econòmiques per afrontar situacions d'emergència en l'àmbit de l'habitatge.

La finalitat de les prestacions és possibilitar la permanència en l'habitatge de persones i famílies i prevenir l'exclusió social que pot suposar la pèrdua de l'habitatge que constitueix la residència habitual i permanent. A l'any 2020, donada la situació de la pandèmia, es va obrir una línia específica per a gent amb situació de vulnerabilitat a causa del COVID.

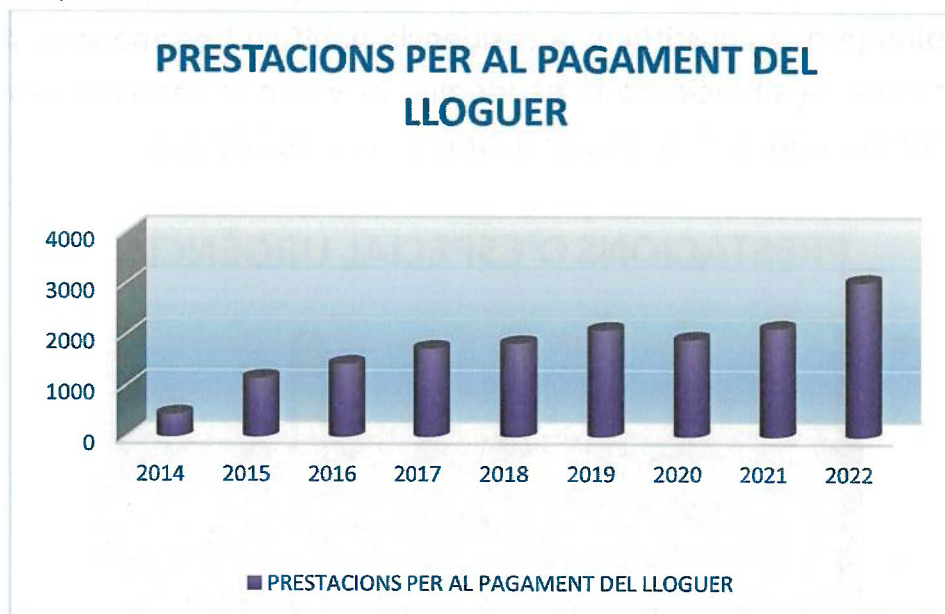


Prestacions per al pagament del lloguer

Ajuts destinats a persones i unitats de convivència amb uns ingressos no superiors al 1,5 ó 2,35 vegades l'Indicador de Renda de Sufficiència de Catalunya (IRSC), en funció del que estableixi la convocatòria anual. L'ajut consisteix en un import entre 20 i 200 euros mensuals (amb un màxim del 40% de l'import del lloguer).

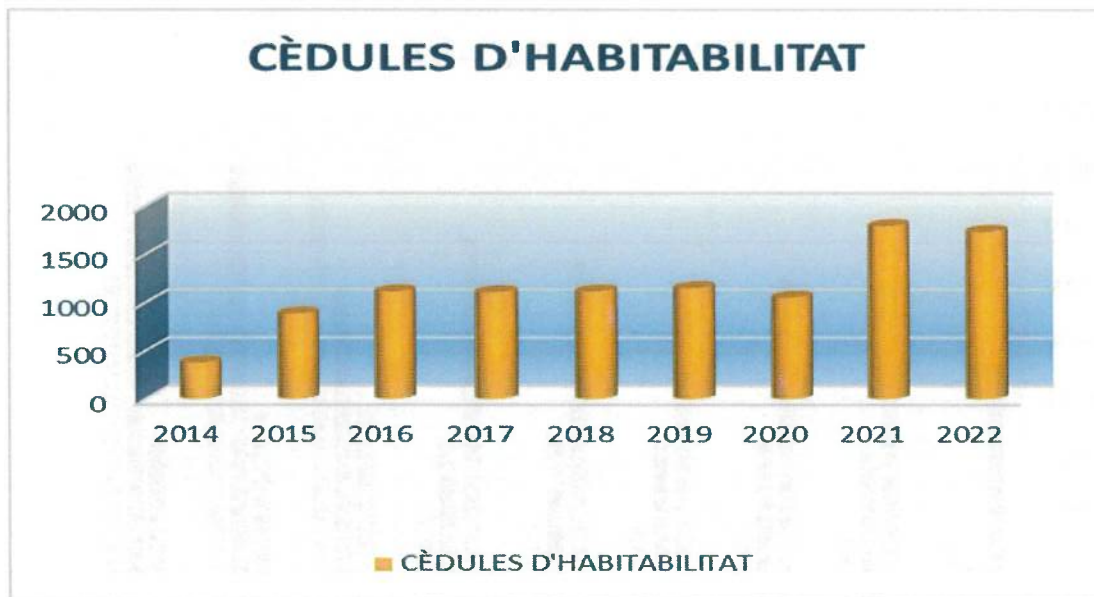


Aquest any 2022, com a novetat, dins del tràmit del ajuts al lloguer, es va introduir l'anomenat "Bo Jove", destinat a joves menors de 36 anys, conseqüència del qual, per la gran quantitat de sol·licitants que es van presentar, i per la escassa partida pressupostaria que hi havia destinada, l'Agència de l'Habitatge va decidir dividir la convocatòria de ajuts al lloguer, en dues partides, una per majors de 36 anys i un altre per menors de 36 anys, per tal de que gran part dels sol·licitants del "Bo Jove" que acomplia requisits i havia quedat fora d'aquesta convocatòria tingués una segona oportunitat.



Cèdules d'habitabilitat de segona ocupació, amb inspecció tècnica

Es dona tràmit a les sol·licituds de cèdules d'habitabilitat presentades de forma presencial i telemàtica. La tramitació de les sol·licituds telemàtiques provenen d'un encàrrec de l'any 2014. És especialment destacable l'evolució a partir de l'any 2015, però hi ha un notable augment l'any 2021 i 2022. Veure gràfic següent:



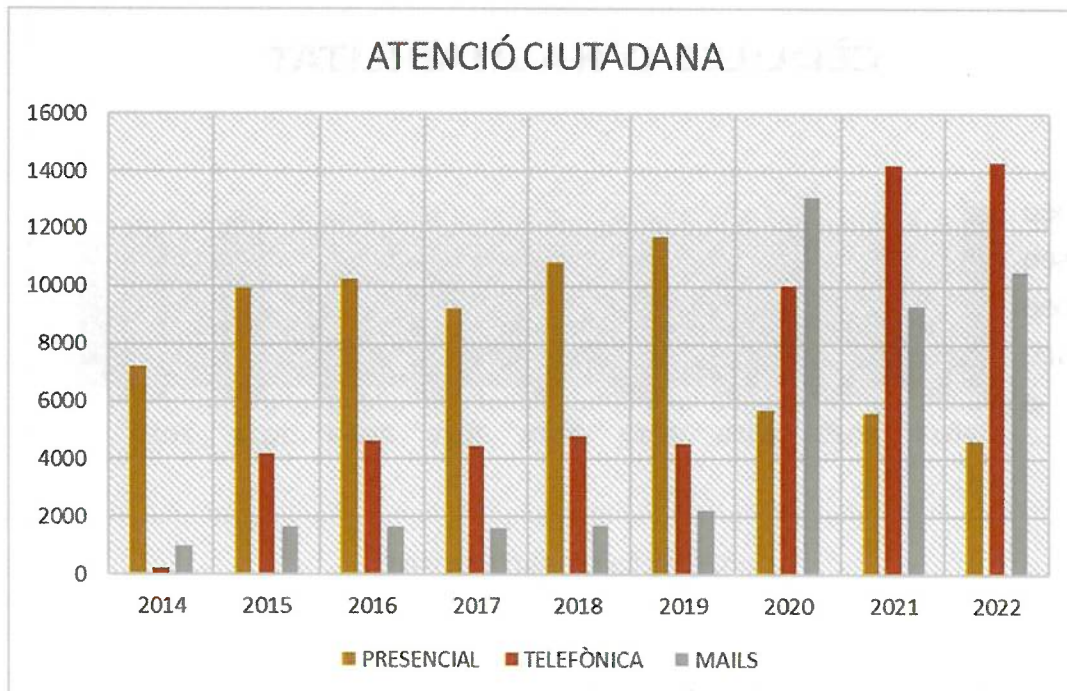
Borsa de Lloguer de Mediació Social

La gestió de la Borsa de Lloguer de Mediació Social sempre ha estat al voltant dels 95 habitatges gestionats.

En aquest apartat cal fer esment a la primera convocatòria d'ajuts a la rehabilitació iniciada per l'Ajuntament de Tarragona i gestionada per Smhaus. La resolució de l'ajuda queda condicionada a que l'habitatge s'incorpori a la Borsa de Mediació Social. El nombre d'habitatges que es preveu que rebin ajuda és de 42, i, per tant, la borsa s'incrementarà substancialment.

Atenció ciutadana

Destaquem l'atenció ciutadana que es realitza, tant presencial com per via telefònica i correu electrònic. Com es pot observar, a l'any 2020 per causa de la pandèmia COVID, l'atenció per correu electrònic va ser molt elevada ja que es va donar prioritat a aquest tipus d'atenció per tal de minimitzar al màxim el contacte personal.



Altres actuacions de l'Oficina Local de l'Habitatge:

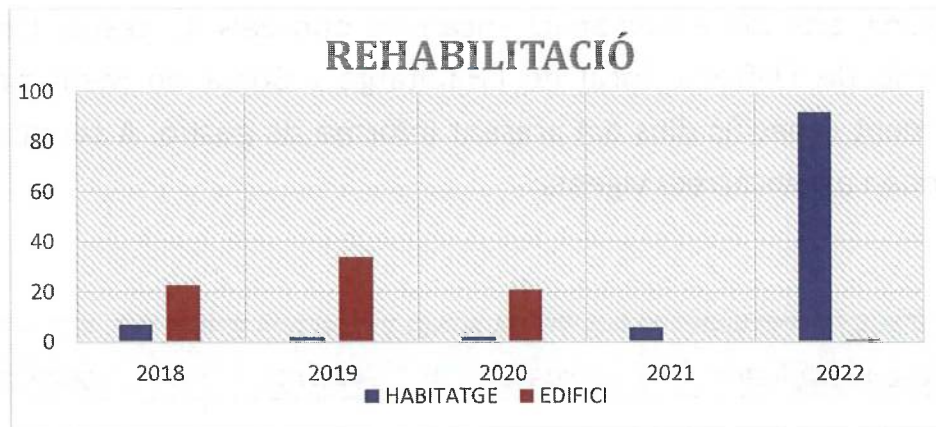
- Cal fer esment a la col·laboració amb l'Agència l'Habitatge de Catalunya i els Serveis Socials Municipals de l'Ajuntament de Tarragona a l'hora de valorar els expedients de Mesa d'Emergències Econòmiques i Socials, els quals tenen com a objectiu principal garantir l'accés al real·lotjament de les unitats de convivència en risc d'exclusió residencial que estan en situació de pèrdua imminent de l'habitatge habitual.
- La Incorporació Habitatges a la XHIS (Programa 60/40). Per tal de cobrir la forta demanda d'habitatge i atesa la manca de disponibilitat de parc públic de les administracions, l'Oficina Local de l'Habitatge ha seguit col·laborant en la implementació del Programa 60/40. Tarragona va ser el primer municipi de Catalunya en disposar d'habitatges a través d'aquest programa. L'objectiu es donar resposta habitacional a persones que han obtingut una resolució favorable de Mesa d'Emergències i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya no disposa



d'habitatge idoni i adequat per a la unitat convivència. Però aquests programa ha estat complicat mantenir-lo i ara no disposem de cap habitatge en aquest programa.

- Conveni de l'oficina de rehabilitació per a la gestió dels ajuts en matèria de rehabilitació residencial aprovats per la Generalitat de Catalunya en el marc del Pla Estatal de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea amb fons Next Generation, signat al desembre de 2021, el qual estarà vigent fins el proper 30 de novembre del 2023.

En quant a la rehabilitació, el nombre expedients tramitats no ha estat elevat. Arran de la signatura d'aquest conveni, ha tingut lloc un augment considerable d'expedients tramitats.



4.- Desenvolupaments urbanístics

PLA PARCIAL 10

A partir del mes d'agost de 2011 el Servei Municipal de l'Habitatge va seguir les gestions iniciades per l'Ajuntament de Tarragona per tal de desenvolupar urbanísticament el Pla Parcial.



Les obres d'urbanització del sector es van iniciar a data 22 de maig de 2020 i s'han recepcionat a maig del 2022, essent els tècnics del SMHAUSA els encarregats de la seva direcció .

PEMU 34

El Consell Plenari de l'Ajuntament de Tarragona al mes d'octubre de 2017 ens va atorgar la condició d'administració actuant al Pla de Millora Urbana 34, Gimnàstic-Arrabassada.

Actualment ens troben en procés d'aprovació dels projectes.

5.- Execució d'encàrrecs de gestió de l'Ajuntament de Tarragona

Atès que el Smhausa és mitjà propi i servei tècnic de l'Ajuntament de Tarragona, ens són encomanats encàrrecs puntuals de gestió. L'encàrrec de gestió de l'Oficina Local de l'Habitatge i Borsa de Mediació té un tractament específic dins del present informe de gestió. A continuació es relacionen els encàrrecs vigents:

CONVENI/ENCÀRREC	DATA	PARTS	OBJECTE
Reallotjament Casa dels Mestres	28.05.2007	Ajuntament de Tarragona	Lloguer habitatges edifici Dr. Mallafré, 7
Reallotjament Estanislau Figueras, 18	08.05.2012 Finalitzat 2T2022	Ajuntament de Tarragona	Lloguer habitatges edifici C/ Lleó, 54
Oficina Local de l'Habitatge i Borsa de Mediació	21.12.2012	Ajuntament de Tarragona	Gestió de l'Oficina Local de l'Habitatge i Programa de Mediació



6.- Altres actuacions

Smhaus a ha coordinat la redacció i aprovació del Pla Local de l'Habitatge. Al mes de maig de 2022 va tenir lloc la seva aprovació definitiva. Una de les principals accions derivades del Pla Local de l'Habitatge ha estat la constitució i posada en funcionament del Consell de l'Habitatge de Tarragona.

Al mes de febrer de 2022 l'Ajuntament de Tarragona va subscriure un conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a la inspecció d'habitatges buits per tal de ser destinats a lloguer social. Els treballs derivats d'aquest conveni han estat executats per personal tècnic de Smhaus a inspeccionant 197 habitatges.

BALANÇ DE SITUACIÓ 2022

A la memòria s'adjunta la informació financera de l'empresa així com una àmplia explicació del seu contingut i comparativa amb l'exercici anterior. A continuació exposem les principals magnituds del patrimoni net i del fons de maniobra.

FONS DE MANIOBRA	7.622.349,01
FONS PROPIS	17.874.296,02
PATRIMONI NET	20.861.521,60
RÀTIO LIQUIDITAT GENERAL	11,50

Tal com es pot observar, la societat es manté en elevats nivells de fons de maniobra, així com indicadors molt satisfactoris de liquiditat general.



L'estructura de l'actiu té una composició molt semblant a la de l'exercici anterior. L'increment del capítol d'inversions immobiliàries correspon a la compra d'habitatges de tanteig i a l'alta d'un solar del Patrimoni Municipal del Sol a l'àmbit del PPU10.

Del passiu, arran de les altes d'inversions immobiliàries, és destacable l'increment del capítol de subvencions. El solar ha estat cedit per l'Ajuntament de Tarragona i les compres d'habitatges de tanteig estan finançades també pel mateix ens.

També cal destacar a reducció de l'endeutament bancari originat per les pròpies amortitzacions de capital de l'exercici i per les cancel·lacions derivades de les vendes d'habitatges de Rodolat del Moro finançades amb préstecs promotors.

Període mitjà de pagament

Respecte a la normativa de la morositat, període mitjà de pagaments, queda inclòs en el punt 21 de la memòria.

Adquisició d'accions pròpies

Es posa de manifest que el Servei Municipal de l'Habitatge Actuacions Urbanes, S.A. no posseeix accions pròpies, als efectes del que preveu l'article 136 de la Llei de Societats de Capital, ni activitats d'I+D.

COMPTE DE RESULTATS 2022

Al quadre següent es detalla la xifra de negoci de l'any 2021 i 2022 per tal de poder analitzar la seva evolució:



	<u>2021</u>	<u>2022</u>
VENDES D'IMMOBLES	5.299.051,18	337.217,31
ARRENDAMENTS	376.398,15	414.897,86
SERVEIS	199.503,02	152.540,22
	5.874.952,35	904.655,39

La xifra de negoci ha tingut una variació molt substancial. El gruix de la diferència obeeix a que a l'any 2021 es va comercialitzar la promoció d'habitatges Saavedra quedant només pel 2022 la venda de dos habitatges. L'increment dels ingressos d'arrendaments obeeix al fet de tenir un major parc d'habitatges i a la fi de les reduccions de les rendes derivades de la Covid-19.

La situació transitòria de la cancel·lació dels drets de superfície de l'Escola Oficial d'Idiomes ha impedit poder facturar mensualment la renda a la Generalitat de Catalunya, fet que ha comportat una important reducció dels ingressos financers i del resultat global de l'exercici.

Malgrat el fet exposat al paràgraf anterior, el resultat de l'exercici ha estat positiu en 6.240,89 €.

Aplicació de resultat:

Del resultat net obtingut, es proposa la següent aplicació:

Reserva legal	624,09
Reserva voluntària	0,00
Reserva de capitalització	5.616,80
Total	6.240,89



EVOLUCIÓ PREVISIBLE DE LA SOCIETAT

Per l'exercici 2022 la societat preveu actuar principalment en les següents línies:

- La gestió de l'Oficina Local de l'Habitatge i Borsa de Mediació.
- Ampliació del parc d'habitatges destinats a lloguer social
- Explotació de la cartera d'immobles en propietat destinats a lloguer.
- Redacció dels projectes de construcció d'habitatges per a lloguer social en els solars de propietat.
- El desenvolupament del Pla Local de l'Habitatge.
- Coordinar altres desenvolupaments urbanístics i actuacions del municipi que ens siguin encomanats per l'Ajuntament.

FETS POSTERIORIS

A partir del tancament no s'han produït fets significatius a la societat.

Jordi Dies
Monclús - DNI
39712021Z
(AUT)

Firmado
digitalmente por
Jordi Dies Monclús
- DNI 39712021Z
(AUT)
Fecha: 2023.03.27
13:01:10 +02'00'

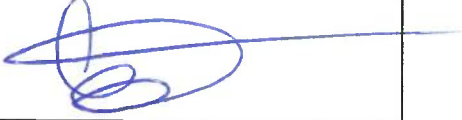
Jordi Dies Monclús

Gerent

Tarragona, 30 març de 2023.

Presidenta

Sra. Eva Miguel Gascón



Vicepresident

Sr. Xavier Puig i Andreu



Vocals

Sra. Patricia Botez i Voicu



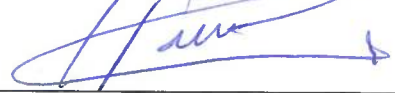
Sra. Maria Cristina Campos Álvarez



Sr. Daniel Cases Suarez



Sr. Carles Farré i Brull



Sra. Irene Mallol Bosch



Sra. Gemma Marcos i Rodriguez-
Peral



Sra. Maria del Carme Mas i Morillas



Sr. Josep Maria Milà Rovira



Sr. Albert Puñet Blanco



Sr. Josep Ramon Tules



Sra. Lorena de la Fuente Vilaltella



