



**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

## 2023



## INTRODUCCIÓ

En el decurs de l'exercici 2023 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

Durant l'exercici 2023 Smhousa i Fundació Salas han signat un acord per construir un total de 192 habitatges de lloguer social assequible i accessible en dos edificis que s'ubicaran a la parcel·la M3 del Pla Parcial Urbanístic PP10, aquesta finca va presentar sol·licitud a la convocatòria de fons Next Generation per a la construcció d' 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 Smhausà també té un finca de naturalesa patrimonial al sector PP10 a on es poden executar 63 habitatges.

Amb data 14 de juny de 2023 es va escripturar una donació de l'Ajuntament de Tarragona a Smhausà d'una finca de naturalesa patrimonial al sector PP10 destinada a habitatges.

Dels dos solars propietat de Smhausà a la Vall de l'Arrabassada, s'està treballant en el projecte bàsic d'un d'ells i en la possible venda de l'altre per finançar les actuacions del primer.

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

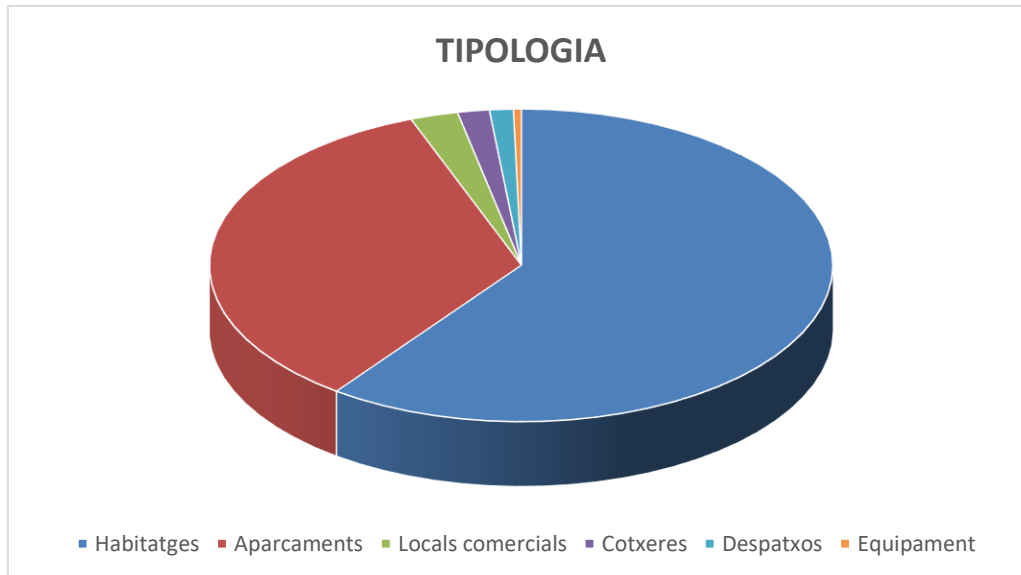
La cartera d'immobles destinats a lloguer és una font regular d'ingressos al compte de resultats i permet donar resposta a la demanda de lloguer a la ciutat. La cartera combina habitatges qualificats amb protecció oficial i de renda lliure a més de locals comercials i places d'aparcament.

De la cartera, destaca l'edifici de Cr. Dr. Mallafré, 7, amb 60 habitatges, 52 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 11 habitatges arrendats amb opció de compra, dels quals a l'exercici 2023, arran de la data de finalització de l'opció, s'han comercialitzat tres.

En el decurs de l'any 2023 s'han formalitzat 14 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, 4 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'habitatges, locals i cotxeres, mentre que és inferior en aparcaments i despatxos.

El percentatge d'impagament es manté en nivells baixos.

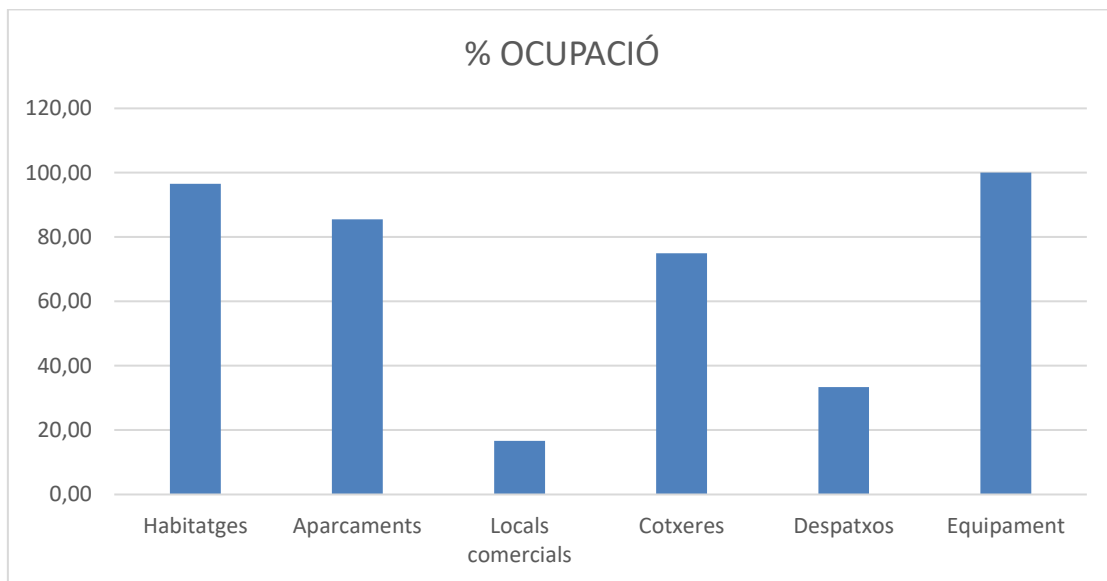
Els ingressos procedents d'arrendaments, tal i com es detalla a l'apartat de compte de resultats, han estat de 424.218,29€, import superior al de l'any anterior arran de l'increment de la cartera d'immobles.

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 considerarlo 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 2023 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 respecte si realment es troba cancel·lat i, en cas que s'hi consideri, respecte el càlcul de l'import de la cancel·lació corresponent.

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

TIPOLOGIA	UNITATS	ARRENDATS	% OCUPACIÓ
Habitatges	146	141	96,58%
Aparcaments	83	71	85,54%
Locals comercials	6	1	16,67%
Cotxeres	4	3	75,00%
Despatxos	3	1	33,33%
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 cedia inicialment disset habitatges a Smhaus a per tal que es destinin a persones amb situació de vulnerabilitat a través de l'Institut Municipal de Serveis Socials de Tarragona. Dels 18 habitatges contemplats al conveni i posteriors addendes, actualment 16 han estat assignats a famílies i es preveu lliurar els dos restant durant el primer trimestre del 2024.



### 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 2023, va presentar les següents dades:

INSCRIPCIÓ HABITATGES BORSA	197
PRESTACIONS PAGAMENT LLOGUER	2001
PRESTACIONS D'URGÈNCIA (DEUTES, DESNONATS i COVID )	101
CÈDULES D'HABITABILITAT	1.851
AJUTS A LA REHABILITACIÓ	29
BORSA. HABITATGES VISITATS	12
BORSA. HABITATGES LLOGATS	24
BORSA HABITATGES GESTIONATS	99
ATENCIÓ TELEFÒNICA	13.114
ATENCIÓ PRESENCIAL OFICINA	7.940
ATENCIÓ VIA MAIL	12.496

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.

Actualment hi ha tres línies :

- Prestacions d'Espcial Urgència, per quotes d'amortització hipotecària.
- Prestacions Econòmiques d'Espcial Urgència per deutes de lloguer. (pot incloure una prestació complementària, reunint una sèrie de requisits).
  - Prestacions d'espacial Urgència, per pèrdua d'habitatge.



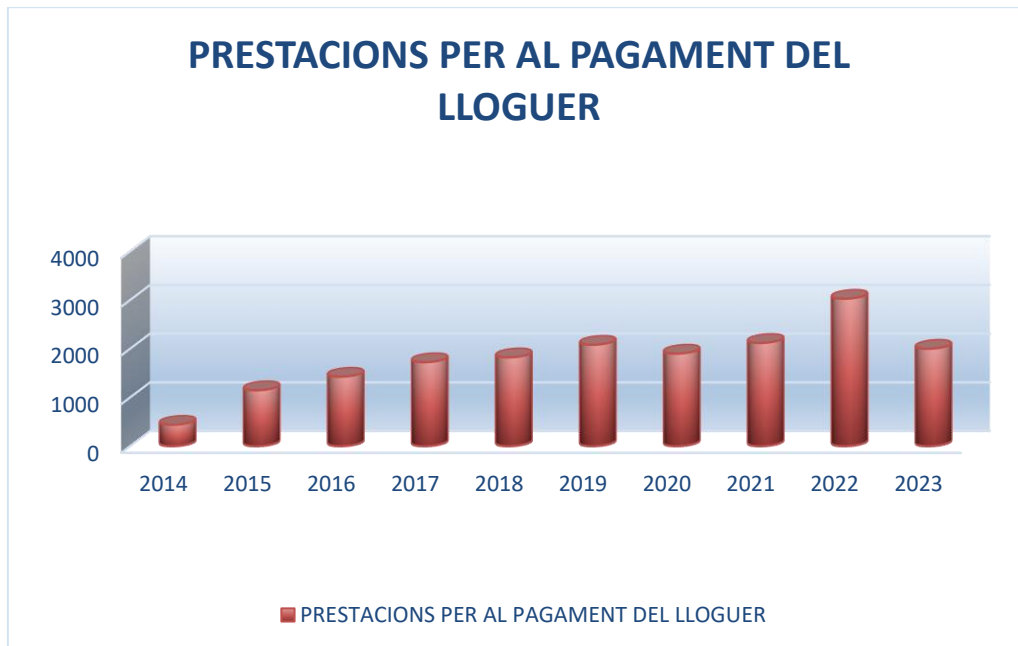


## Prestacions per al pagament del lloguer

Ajuts destinats a persones i unitats de convivència amb uns ingressos iguals o inferiors a 3,05 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 240€ i 2.400€ anuals (amb un màxim del 40% de l'import del lloguer).

L'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 complia requisits i havia quedat fora d'aquesta convocatòria tingués una segona oportunitat.

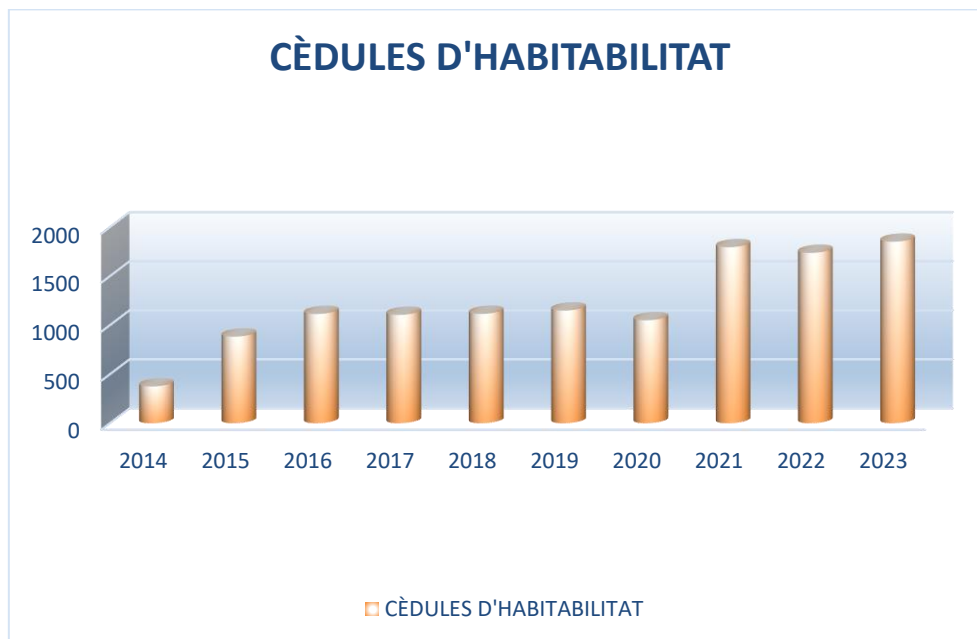
Aquest any 2023, s'han realitzat quatre convocatòries d'ajuts, una per la gent gran molt antiga (TLJ), una per gent gran, majors de 65 anys (TLG), una per gent jove menors de 36 anys (TLV) i una altre per la resta (TLM)





## 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, 2022 i 2023. 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.

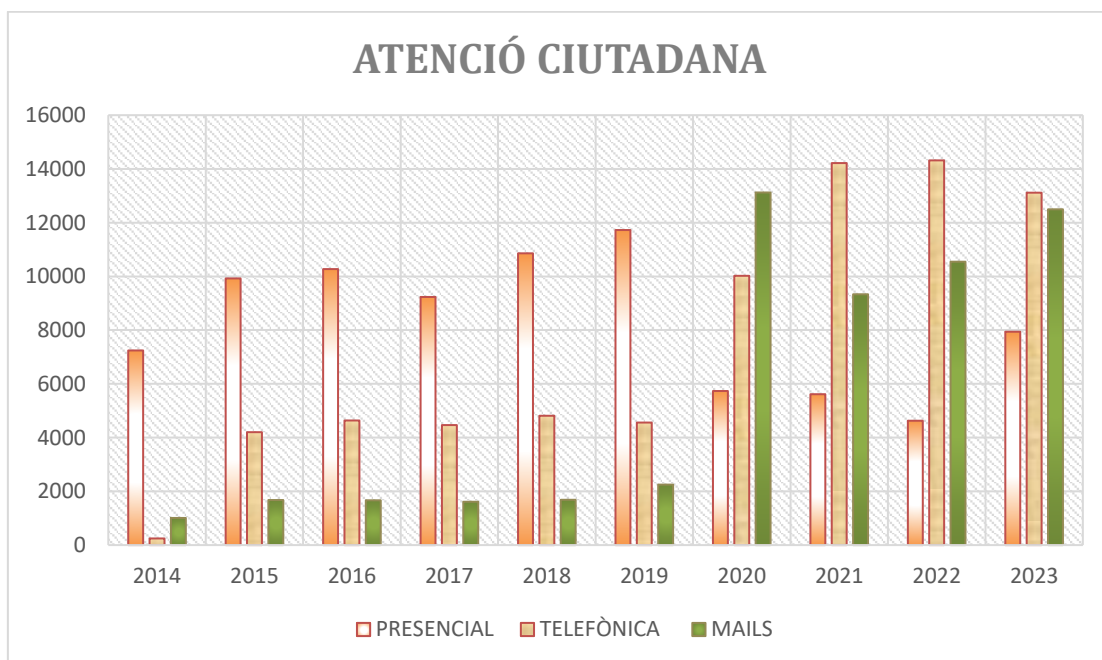
En aquest apartat cal fer esment a la primera convocatòria d'ajuts a la rehabilitació iniciada per l'Ajuntament de Tarragona i gestionada per Smhaus. La resolució de l'ajut queda condicionat a que l'habitatge s'incorpori a la Borsa de Mediació Social. El nombre d'habitatges que han rebut l'ajut han estat de 38 i això ha permès que la borsa s'incrementés substancialment. Per altra banda donada la situació d'augment de preus del mercat d'habitatge privat, ens ha provocat la pèrdua d'habitatges adscrits a la Borsa de Lloguer i per tant això ha produït un equilibri.

Com ha novetat aquest any dins de la Borsa, s'ha incorporat el programa de la Masoveria Urbana.

### 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 COVID19, 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.

Aquesta eina ha estat substancial i imprescindible per poder dur a tràmit moltes gestions i expedients, dels quals han estat un total de 37.040 correus electrònics atesos. Aquest any 2023, tal i com s'estableix, ja hem procedit a eliminar-ho, ja que tenim moltes altres vies per poder donar servei al ciutadà, amb un registre controlat.



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 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.

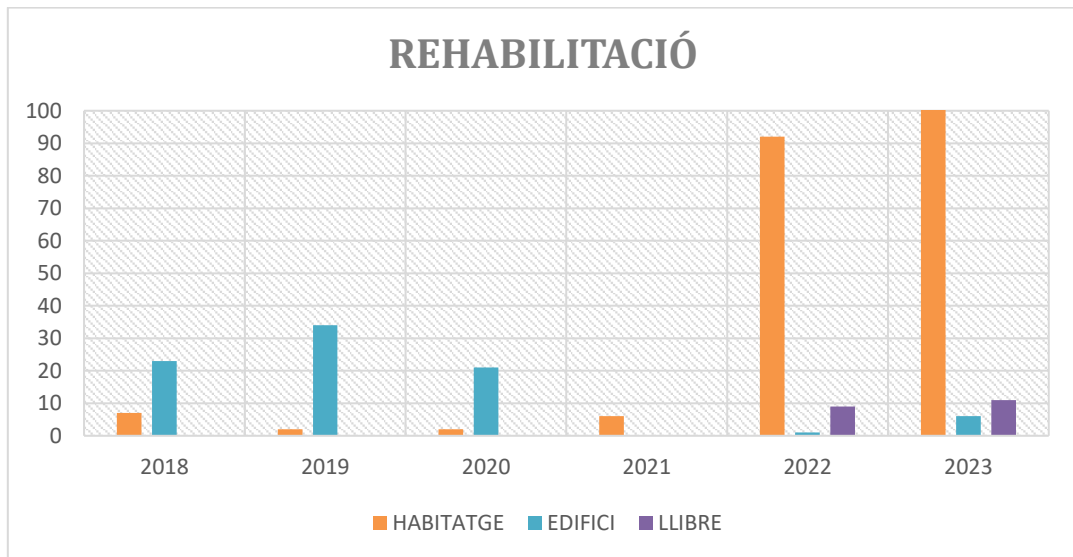
- La Incorporació Habitatges a la XHIS (Programa 60/40). Per tal de cobrir la forta demanda d'habitatge i atesa la manca de disponibilitat de parc públic de les administracions, l'Oficina Local de l'Habitatge ha seguit col·laborant en la implementació del Programa 60/40. Tarragona va ser el primer municipi 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 aquest 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 juny del 2024.

Aquest conveni, estableix tres programes:

- Programa 3: Ajuts a les actuacions de rehabilitació a nivell d'edifici.
- Programa 4: Ajuts a les actuacions de millora de l'eficiència energètica en habitatges.
- Programa 5: Ajuts a l'elaboració del llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació i la redacció de projectes de rehabilitació.



A banda d'aquest conveni extraordinari, la Oficina local de l'habitatge gestiona ajuts a la rehabilitació anualment, aquest any 2023, només es va dur a terme les ajudes per arranjaments de l'interior d'habitatges per persones majors de 65 anys.



#### 4.- Desenvolupaments urbanístics

##### PLA PARCIAL 10

Al llarg de l'exercici s'ha procedit a la liquidació definitiva de les obres del sector.

##### 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 del PEMU.



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

Atès que el Smhausà 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
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

Smhausà 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.

En aquest sentit es continua amb el desplegament de les diferents mesures del mateix, com per exemple el programa de masoveria urbana per tal de facilitar l'accés a l'habitatge a certs col·lectius amb pocs ingressos i alhora incentivar la posada al mercat de lloguer d'habitatges sense rehabilitar incrementant el parc d'habitatges de la Borsa de mediació per al lloguer social.



## BALANÇ DE SITUACIÓ 2023

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	8.874.189,36
FONS PROPIS	17.867.944,04
PATRIMONI NET	22.384.038,69
RÀTIO LIQUIDITAT GENERAL	11,08

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 2023

Al quadre següent es detalla la xifra de negoci de l'any 2022 i 2023 per tal de poder analitzar la seva evolució:

	<u>2022</u>	<u>2023</u>
VENDES D'IMMOBLES	337.217,31	
ARRENDAMENTS	414.897,86	424.218,29
SERVEIS	152.540,22	127.445,35
	<b>904.655,39</b>	<b>551.663,64</b>

La xifra de negoci ha tingut una variació molt substancial. El gruix de la diferència obeeix a que a l'any 2022 es van comercialitzar els últims habitatges disponibles de la promoció d'habitatges Saavedra. L'increment dels ingressos d'arrendaments obeeix al fet de tenir un major parc d'habitatges.

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 **12.192,35€**.



### Aplicació de resultat:

Del resultat net obtingut, es proposa la següent aplicació:

Reserva legal	1.219,24
Reserva voluntària	10.973,11
Reserva de capitalització	0,00
<b>Total</b>	<b>12.192,35</b>

## **EVOLUCIÓ PREVISIBLE DE LA SOCIETAT**

Per l'exercici 2024 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

Gerent

**Tarragona, 21 març de 2024.**

**President**

SR. IGNACIO GARCIA LATORRE

**Vicepresident**

Sr. JOSEP MARIA MILÀ ROVIRA

**Vocals**

Sra. LAURA MELLADO DALMASES

Sra. ESTEFANIA GARCIA ESTEVE

Sr. BERNARDO ALVAREZ MERINO

Sra. SANDRA RAMOS GARCIA

Sra. MARIA JOSE LOPEZ GARCIA

Sra. M<sup>a</sup> ELISA VEDRINA CONESA

Sr. ENRIC CASANOVAS RIPOLL

Sr. MIGUEL ANGEL CILLERUELO  
ANDRES

Sr. JAIME DUQUE MORENO

Sra. MARIA JOSE RIVAS  
HERNANDEZ

Sr. DAVID FERRE GUTIERREZ

Sr. FRANCESC MARTINEZ  
CASANELLES

Sr. DANIEL CASAS SUAREZ



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



AJUNTAMENT DE  
**TARRAGONA**