

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA PER A LA MODIFICACIÓ DE LA FORMA DE
GESTIÓ DEL SERVEI PÚBLIC MUNICIPAL D'HABITATGE DE GAVÀ

1. Introducció

L'Ajuntament de Gavà es planteja canviar el model de gestió d'un dels serveis de la seva competència: el Servei Públic Municipal d'Habitatge, al qual està adscrita l'Oficina Local d'Habitatge del municipi. Aquest canvi en el model de gestió respon a una necessitat de millorar l'eficiència i l'eficàcia del servei.

L'accés a l'habitatge digne, que recull la Declaració Universal dels Drets humans, és un dels principals eixos de l'actuació pública en l'ordenament del territori. Les activitats que l'administració ha d'impulsar i executar en aquest àmbit passen des de la producció i gestió del sòl destinat a polítiques d'habitatge, fins a arribar a l'adjudicació d'habitatges a la població més vulnerable.

L'habitatge s'ha de considerar com un bé d'interès general i, per tant, s'han de planificar polítiques per garantir la funció social de l'habitatge i assessorar els ciutadans en la protecció d'aquest dret.

En aquest sentit, el nivell de govern municipal, que és el més proper als ciutadans, ha de garantir i protegir aquest dret fonamental a través de les seves actuacions.

La present memòria té l'objectiu de justificar la conveniència i oportunitat des del punt de vista jurídic, social i econòmic-financer de portar a terme la prestació del servei de l'Oficina Local d'Habitatge a través de l'empresa municipal Gavanenca de Terrenys i Immobles, S.A. (GTI S.A.).

2. Servei públic municipal d'habitatge com competència municipal

La prestació del servei públic municipal d'habitatge constitueix competència municipal de les que defineix l'article 25.2 de la Llei 7/1985, del 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local i l'article 66.3.d) del Decret Legislatiu 2/2003, del 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya. Igualment, l'article 8 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, assigna competències en aquesta matèria als ens locals.

Així mateix, l'article 47 de l'Estatut d'Autonomia regula que els poders públics han de facilitar l'accés a l'habitatge.

D'altra banda, l'article 7 de la Llei 7/1985, del 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local consagra el principi d'autonomia local en l'exercici de les seves activitats i serveis.

Per tot això, l'Ajuntament està plenament capacitat per prestar el servei públic municipal d'habitatge.

3. Servei públic municipal d'habitatge com a servei local de caràcter econòmic

La Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge i el Decret 75/2014, del 27 de maig, del Pla per al Dret a l'Habitatge, defineixen les gestions i els tràmits que es poden realitzar en l'àmbit de l'habitatge al món local. Així mateix, el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, haurà de constituir el marc orientador per a l'aplicació, a tot el territori de Catalunya, de les polítiques d'habitatge que estableix la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

El servei públic municipal d'habitatge té per objectiu executar la política d'habitatge de l'Ajuntament de Gavà, ja sigui per sí mateix o en col·laboració amb d'altres administracions, com la Generalitat de Catalunya, a través de l'Agència Catalana de l'Habitatge, o de la Diputació de Barcelona.

El Servei Públic Municipal d'Habitatge de Gavà, conformat per l'Oficina Local d'Habitatge, juntament amb l'Oficina Tècnica de Rehabilitació (departament de l'empresa municipal GTI S.A.), té com a objectius principals:

- Oferir informació i atenció ciutadana en matèries relacionades amb el desplegament de la Llei del Dret a l'habitatge i el Pla per al dret a l'habitatge.
- Informar i gestionar les línies d'ajuts de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i assessorar sobre deutes hipotecaris i altres situacions d'emergència social.
- Gestionar les inscripcions al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial de Catalunya.
- Assessorar les persones sol·licitants d'habitatge, i l'acompanyament tant en la cerca d'habitatge com en la vigència del contracte de lloguer.
- Oferir atenció ciutadana per facilitar el registre d'entrada de les sol·licituds d'ajuts, amb eines informàtiques.
- Assessorar la propietat en els programes socials d'habitatge que inclouen la mediació per al lloguer social, i l'acompanyament durant la vigència del contracte de lloguer.
- Assessorar la propietat sobre el procediment de realització i obtenció de la Inspecció Tècnica dels Edificis i certificat d'aptitud, de la certificació d'eficiència energètica i les cèdules d'habitabilitat.
- Oferir informació sobre ajuts que subvencionen les actuacions d'implantació d'energies renovables.
- Promoure la formació del personal i responsables del servei en l'àmbit de l'habitatge.
- Fomentar el treball en xarxa, col·laboratiu, i cooperatiu entre els diferents nivells d'administració i entre els diferents actors en l'àmbit de l'habitatge al municipi de Gavà.

Amb els problemes d'accés i manteniment de l'habitatge derivats de la manca d'oferta i dels elevats i creixents preus del lloguer, que afecta especialment a la població més vulnerable, aquest servei ha cobrat més sentit que mai. Per aquest motiu cal prestar el servei d'una forma integral que permeti conèixer les possibles afectacions, definir i avaluar-ne els riscos per proposar actuacions mitigadores o correctores.

El caràcter econòmic de la vinculació de la gestió del servei públic municipal d'habitatge a l'àmbit local, es justifica a l'apartat 7 "Justificació del canvi: gestió directa mitjançant empresa municipal" i en l'ANNEX 1 "Memòria Justificativa econòmica del Servei" d'aquesta Memòria.

4. Gestió directa de serveis públics a través d'empresa municipal

Una de les modalitats de gestió dels serveis públics, recollida a l'article 85.2.A).d) de la Llei 7/1985, del 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, és la gestió directa mitjançant una societat mercantil local, de capital íntegrament municipal.

En aquest sentit, el Servei Públic Municipal d'Habitatge, conformat per l'Oficinal Local d'Habitatge, és susceptible de ser prestat per gestió directa a través de societat mercantil local, de capital íntegrament municipal. Així mateix, i d'acord amb l'article 211.1 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, aprovat per Decret 179/1995 del 13 de juny, com que és un servei de caràcter econòmic, com ha quedat justificat en el punt anterior, l'OLH, encabida dintre del servei públic municipal d'habitatge, es pot prestar per mitjà d'una societat mercantil.

L'empresa municipal Gavanenca de Terrenys i Immobles, S.A. (GTI S.A.) és una societat mercantil local, de capital cent per cent de l'Ajuntament de Gavà i personalitat jurídica pròpia que treballa per l'habitatge social i assequible, la cohesió social i la mobilitat sostenible al municipi. Així mateix, la societat té reconeguda expressament, de conformitat i als efectes previstos en la Llei 9/2017 de Contractes del Sector Públic, la condició de mitjà propi i servei tècnic de l'Ajuntament, i, igualment, té la condició d'entitat urbanística especial segons la legislació urbanística aplicable.

GTI S.A. té forma de societat anònima i com a tal es regeix per l'ordenament jurídic privat, llevat de les matèries en les quals sigui d'aplicació la normativa pressupostària, comptable, de control financer, de control d'eficàcia i contractació (ex art. 85 ter de la Llei 7/1985, del 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local).

4.1. Antecedents de l'empresa municipal

L'empresa fou creada sota la denominació de "GAVANENCA DE TERRENYS I IMMOBLES S.A." (GTI S.A.), denominació que encara manté, per temps indefinit, i mitjançant escriptura pública autoritzada pel Notari de Gavà, Sr. Adolfo Carlos del Río Herrera, el dia dotze d'abril de 1991, esmenada i rectificada per una altra del mateix Notari, a vint-i-un de novembre de 1991.

Els seus Estatuts Social i òrgans d'administració es van adoptar i configurar conforme al Reial decret legislatiu 1564/1989, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Societats Anònimes.

Sense ànims d'exhaustivitat, al llarg dels més de trenta anys de durada de la Societat, s'han anat produint diversos canvis estatutaris que responen, essencialment, a la necessitat d'adaptació dels textos i òrgans d'administració a la normativa reguladora de les societats de capital vigent en cada moment, a reduccions i augments del capital social, als diferents canvis en el domicili social, a les necessitats d'adaptació a la normativa urbanística vigent en cada moment (com en el cas del reconeixement de la societat com a entitat urbanística especial i administració actuant) o a la normativa sobre contractació del sector públic (reconeixement de la seva condició de mitjà propi i servei tècnic de la Corporació).

4.2. Transformació dels fins de l'empresa municipal

Durant els seus primer anys, GTI S.A. va assumir principalment les funcions, (I) d'elaboració, promoció i execució de plans, programes, projectes, estudis i demés instruments d'ordenació i gestió urbanístiques (II) gestió del Patrimoni Municipal del Sòl, (III) promoció, gestió i execució d'obres d'infraestructura i dotació de serveis i equipaments en el terme municipal, (IV) promoció i gestió d'habitatges, (V) redacció de projectes, promoció, gestió, construcció i explotació d'aparcaments de vehicles, tant soterranis com de superfície, (VI) i la utilització i gestió de béns, tant demanials com patrimonials, que l'Ajuntament li encomanés.

En coherència amb l'evolució dels temps i de la societat, els fins de l'empresa municipal s'han anat transformant, i, amb el temps, GTI ha esdevingut, progressivament, una empresa especialitzada en la prestació de serveis públics locals enfocats en l'habitatge i la mobilitat.

Aquest procés de transformació de les finalitats de la Societat, plasmades en el seu objecte social, troba el seu epítom en la modificació estatutària efectuada per acord de Ple, constituït com a Junta General, de data 25 de novembre de 2021, on es van afegir com a prestacions configuradores de l'objecte social, per tal d'acabar de precisar i clarificar el marc d'actuació de l'empresa municipal cap al futur tot respectant el principi de seguretat jurídica, (I) la gestió del servei municipal d'habitatge i (II) l'execució del Pla Local d'Habitatge del municipi.

Amb tot, actualment, els seus estatuts delimiten tot un seguit de funcions, entre les quals destaquem, pel supòsit que aquí ens ocupa, les següents:

- Encarregar-se del planejament i la gestió urbanística en els casos que sigui designada administració actuant per l'Ajuntament de Gavà.
- Gestionar el Patrimoni Municipal del Sòl i d'Habitatge que se li adscriu.
- Dur a terme la remodelació de zones urbanes mitjançant la promoció de la rehabilitació del parc d'habitatges.
- Gestionar el Servei Municipal d'Habitatge i executar el Pla Local d'Habitatge, així com dur a terme accions d'innovació i transició verda en l'habitatge i l'edificació.
- Implantar i promoure instruments d'ordenació de l'aparcament, així com establir estratègies enfocades a la mobilitat sostenible.

5. Descripció de les activitats que formen part del Servei públic municipal d'habitatge

Actualment, les activitats que s'estan portant a terme o que s'està valorant que formin part del Servei Públic Municipal d'habitatge de Gavà són les següents:

A. Informació i tramitació d'ajuts i subvencions en matèria d'habitatge

Activitats que formen part del dia a dia de l'Oficina Local d'Habitatge i que es presten per encàrrec d'altres administracions, com l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o el Consorci Metropolità d'Habitatge. Es basen en la prestació d'informació i en la tramitació ajuts, subvencions o similars en funció de les convocatòries i regulacions que s'aproven al llarg de cada exercici.

B. Activitats relatives a habitatges de protecció oficial

Activitats vinculades amb el Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial de Gavà, en tant que estan orientades a garantir una gestió transparent i eficient de les inscripcions al propi registre i dels processos d'adjudicació de les promocions públiques i privades de protecció oficial, en col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i els diferents promotors d'habitatge protegit.

B.1. Informació i tramitació d'inscripcions al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Gavà.

B.2. Gestió de promocions d'habitatge de protecció oficial

Durant el 2023, l'IMPSOL va acabar i lliurar la promoció d'Habitatges amb Protecció Oficial B2 de Can Ribes de 136 habitatges (73 destinats a la venda i 63 al lloguer), a la qual han de seguir-ne altres, previstes en el Pla Local d'Habitatge de Gavà 2021-2027.

En totes aquelles noves promocions d'habitatges de protecció oficial que es duguin a terme els propers anys (Sector Pla de Ponent, Espai Roca i Sector Llevant Mar), tant en règim de compra com de lloguer, l'OLH participarà activament des de la vessant de la gestió de la demanda de dites promocions.

C. Activitats d'assessorament i intermediació de caràcter jurídic en matèria d'habitatge

La situació de crisi econòmica i social que afecta des de fa uns anys al país, agreujada per la pandèmia, ha fet que moltes famílies tinguin dificultats per mantenir l'habitatge habitual o hagin patit la seva pèrdua per no poder fer front a la renda de lloguer o a la quota del préstec hipotecari.

La finalitat d'aquestes activitats és prestar assessorament jurídic a les persones que es trobin en aquesta situació per tal que puguin exercir els drets que els permetin conservar els habitatges en aplicació de la legislació vigent, així com iniciar processos de mediació per negociar solucions amb els grans tenidors o propietaris particulars.

C.1. Servei d'intermediació per deutes de l'habitatge - SIDH

Està finançat per la Diputació de Barcelona i té un doble objectiu: ajudar a les persones beneficiàries a conservar el seu habitatge habitual i augmentar el coneixement i la informació que la societat té sobre la normativa vigent en matèria d'habitatge i consum.

C.2. Informació i assessorament sobre legislació i normativa relativa a l'habitatge d'interès per la ciutadania

D. Activitats relatives a la gestió d'habitatge públic i mobilització d'habitatge privat

El parc d'habitatge gestionat per part del servei municipal habitualment prové de cessions d'immobles per part d'altres administracions o bé d'acords amb propietaris privats (particulars o grans tenidors) per incorporar immobles de la seva titularitat a programes de foment de la mobilització d'habitatge buit o disponible. Tanmateix, també s'exploren altres vies per incrementar, mitjançant la intermediació de l'oficina, l'accés a habitatge per part dels sol·licitants d'habitatge assequible o social.

D.1. Borsa d'Habitatge de Lloguer Social de Gavà

Captació d'habitatges, formalització de documents entre propietaris i llogaters, seguiment dels contractes per minimitzar les incidències.

D.2. Mediació en el mercat immobiliari i foment de noves formes d'accés a l'habitatge

Col·laboració per definir, impulsar i desplegar programes vinculats a la mediació, l'habitatge compartit o la masoveria urbana, per exemple.

E. Activitats de registre únic i coordinació amb altres àrees o administracions

L'Oficina Local d'Habitatge actualment té vocació de funcionar com punt únic d'entrada de qualsevol gestió relacionada amb l'habitatge que vulgui fer la ciutadania del municipi, llevat dels aspectes tècnics-urbanístics o impositius, que se centralitzen des de l'Oficina d'Urbanisme Estratègic de GTI S.A. i les àrees de Planejament, Gestió Urbanística i Gestió Tributària de la Corporació Municipal, respectivament. Així doncs, aquest expedients es registren i es dona trasllat de documentació relacionada a altres àrees de l'Ajuntament i de l'empresa municipal o a altres administracions.

F. Activitats dirigides a mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual

Es valorarà dur a terme una ampliació del coneixement de l'estat del parc d'habitatges privat, impulsant programes de revisió de l'estat de conservació i manteniment dels edificis, així com establir una política de rehabilitació més social amb la tramitació d'ajuts, préstecs i subvencions del Consorci Metropolità de l'Habitatge.

S'executen campanyes divulgatives de les convocatòries de subvencions de la Unió Europea en matèria de millora de rehabilitació energètica del parc existent. Es coordina la gestió d'aquests ajuts, amb el Consorci Metropolità de l'Habitatge de l'Àrea Metropolitana, i altres estaments públics. Està

previst continuar amb aquesta divulgació i amb la gestió dels ajuts, atès que són vigents fins a l'any 2026.

En matèria de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge, atès els convenis signats amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, l'Oficina Local d'Habitatge gestiona les sol·licituds de cèdules d'habitabilitat fins la proposta de resolució.

També inclou les inspeccions tècniques sobre les condicions d'habitabilitat que siguin planificades amb la Direcció de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge, i el compromís d'implementar o mantenir en l'Oficina els sistemes de gestió de qualitat del procés reconegut.

De 10 anys ençà, la gestió vinculada a les cèdules d'habitabilitat ha anat a la baixa, essent avui pràcticament irrellevant, conseqüència de la tramitació telemàtica directa amb l'AHC que fan els professionals tècnics.

G. Activitats de gestió de sòl propi per fomentar habitatge protegit i assequible

G.1 Intervenció en promocions de protecció oficial

Es preveu la realització d'actuacions adreçades a implementar polítiques d'habitatge en sòls de titularitat municipal, mitjançant el seu desenvolupament, la col·laboració amb altres administracions, la recerca de recursos i, en definitiva, l'aplicació de diferents fórmules amb promotors públics i privats, per a la l'obtenció d'habitatge protegit o assequible de lloguer i venda, per donar resposta a les diferents tipologies de demandes d'habitatge.

G.2. Gestió d'un parc específic d'habitatges dotacionals públics

Es valorarà la creació, dintre del servei públic municipal d'habitatge, d'un servei municipal d'habitatge dotacional per establir els criteris que facilitin la construcció d'aquest tipus d'habitatges (que requereix sempre de la titularitat pública del sòl, que s'ha d'obtenir per cessió obligatòria i gratuïta o expropiació). L'objectiu seria satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, com ara els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de real·lotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar.

H. Activitats adreçades a l'ampliació del parc públic d'habitatges mitjançant l'adquisició

La mobilització d'habitatge de propietaris privats o la signatura de convenis amb altres administracions permeten comptar amb la gestió d'un parc d'habitatge per a realitzar polítiques de caràcter més social o per fomentar l'habitatge assequible. Tanmateix, es valorarà la viabilitat d'augmentar aquest parc amb l'adquisició d'habitatge a la ciutat a partir de diferents fórmules, ja sigui a través de recursos del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge o altres per definir.

H.1. Adquisició mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte

H.2. Implantació de programes d'adquisició d'habitatges

En relació amb totes les activitats que integren el servei i, concretament, respecte a tots els actes que impliquin exercici d'autoritat, GTI haurà de trametre les corresponents propostes a l'Ajuntament de Gavà per la seva aprovació prèvia per l'òrgan municipal competent.

En particular resten exclosos els actes normatius i, en general, els que impliquin la participació directa o indirecta en l'exercici de les potestats públiques o en la salvaguarda dels interessos generals, tals com: l'exercici de la potestat sancionadora, la regulació del servei, l'atorgament de subvencions municipals, o el Registre de sol·licitants d'habitatges, sense perjudici, en aquest últim cas, que GTI tramiti prèviament a la seva aprovació per l'Ajuntament, les inscripcions i modificacions al Registre de sol·licitants d'habitatge.

6. Forma de prestació del Servei Públic Municipal d'Habitatge

El Pla d'Habitatge 2006-2012, aprovat mitjançant acord de Ple el 26 de gener de 2006, fou el document que determinà la política municipal en aquest àmbit, la seva articulació a través de programes d'actuació i la concreció de les mesures previstes en el moment de la seva elaboració. A més, va constituir l'instrument de concertació amb la resta d'administracions públiques i ens locals per complementar els ajuts públic en matèria d'habitatge assequible.

L'avantdit Pla d'Habitatge va preveure l'aprovació d'una Oficina Local d'Habitatge a Gavà, emparada, entre d'altres, per la legislació vigent del moment, a través del Pla de Rehabilitació d'habitatges de Catalunya, així com l'actualització del Pla pel dret a l'habitatge.

Mitjançant acord de Ple, el 28 de setembre de 2006 es va formalitzar la creació de l'Oficina Local d'Habitatge del municipi de Gavà i es va encomanar a l'empresa de capital íntegrament municipal "Gavanenca de Terrenys i Immobles S.A." la seva implantació i la seva gestió, d'acord amb els seus Estatuts Socials.

El 3 de març de 2007 va iniciar la seva activitat l'Oficina Local d'Habitatge de Gavà, amb vocació d'esdevenir una finestra única en l'accés a l'habitatge per part de la ciutadania, tant en relació als habitatges de protecció oficial com al parc d'habitatges que s'adjudiquen pel procés d'emergència social, així com per efectuar qualsevol gestió i/o consulta relacionada amb l'habitatge.

No va ser fins a l'1 de juliol de 2013 que es produí la reinternalització de la Oficina Local d'Habitatge, i dels serveis municipals que es canalitzen a través d'ella, per part de la Corporació Municipal.

Actualment, l'Ajuntament de Gavà gestiona directament les activitats realitzades per l'OLH descrites en l'apartat 5, que configuren el Servei Públic Municipal d'Habitatge, sens perjudici de que part d'aquestes activitats s'estan portant a terme en col·laboració amb la societat municipal Gavanenca de Terrenys i Immobles S.A.

El vigent Pla Local d'Habitatge per al període 2021-2027 estableix les línies d'actuació específiques per fer front als desafiaments que té el municipi en aquest àmbit, i com abordar-los.

En aquest sentit, el Pla vigent indica la necessitat de reorganitzar els diferents departaments municipals que treballen actualment entorn a l'habitatge, i així avançar cap a la configuració d'un equip tècnic d'habitatge que coordini les actuacions i les planifiqui de manera harmonitzada.

En el marc d'aquesta nova configuració, l'avantdit Pla Local d'Habitatge determina que Gavanenca de Terrenys i Immobles S.A. ha de ser una de les entitats que lideri les actuacions en matèria d'habitatge al municipi, tot establint que el Servei Públic Municipal d'Habitatge s'integrarà en la societat municipal, fent recaure en aquesta el pes de l'execució del Pla.

Per tant, la reorganització dels departaments que treballen en l'àmbit de l'habitatge passa per modificar la forma de gestió del Servei Públic Municipal d'Habitatge, on s'integra l'Oficina Local, passant d'una gestió directa per part de l'Ajuntament, a una gestió directa a través d'empresa de capital íntegrament municipal, GTI S.A.

Aquesta modificació comporta sinèrgies, en tant que GTI S.A. ja treballa en la gestió del Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge i el desenvolupament d'habitatge social i sostenible, mentre que l'OLH es dedica a l'assessorament a la ciutadania i la tramitació d'ajuts en matèria d'habitatge, a més de gestionar la xarxa de mediació i borsa de lloguer social. Aquest treball conjunt pot millorar la cohesió social i facilitar la gestió de polítiques d'habitatge efectives i adaptades a les necessitats de la comunitat.

En aquest sentit, la proposta de canvi de la forma de gestió és un pas més en la regularització i integració de totes les activitats i tasques que de forma disgregada i parcial s'han anat encarregant a l'Oficina Local d'Habitatge i a l'empresa municipal.

Tot això suposaria una compactació de les activitats pròpies d'habitatge i de totes les actuacions públiques relacionades amb l'habitatge en les vessants socioeconòmica, urbana, cultural i educativa que s'estan duent a terme, sota una única estructura especialitzada en matèria d'habitatge.

En relació amb aquest últim punt, s'adjunta com Annex 1 la "Memòria justificativa econòmica del Servei" on s'estableix i descriu el personal adscrit a l'Oficina Local d'Habitatge, l'organigrama del personal i les despeses anuals de funcionament previstes.

7. Justificació del canvi: gestió directa mitjançant empresa municipal

7.1 Interès públic

El canvi de forma de gestió directa mitjançant empresa municipal té vocació de permanència i cerca les fites següents:

1er.- Facilitar a la ciutadania un catàleg integrat i actualitzat dels serveis que es presten en matèria d'habitatge.

2on.- Aprofitar les economies d'escala dels serveis centralitzats de GTI S.A.

3er.- Incorporar la visió i planificació estratègica a la prestació dels serveis municipals d'habitatge, lligant les variables d'oferta amb les de demanda.

4rt.- Dotar als treballadors adscrits a la prestació del servei d'habitatge d'eines de gestió, jurídiques, tècniques i econòmiques adequades per tal de poder prestar els serveis que comprèn a favor de la ciutadania de Gavà de forma ordinària, amb seguiment de protocols clars d'actuació.

5è.- Treballar en l'establiment d'indicadors d'execució i d'avaluació dels serveis compresos en el servei públic d'habitatge de Gavà.

Aquestes fites no les desenvolupa i/o desenvoluparà cap altre entitat existent diferent de Gavanenca de Terrenys i Immobles S.A. al municipi de Gavà.

7.2 Avantatges

i. Agilitat i compatibilitat amb el tràfic mercantil

GTI S.A. gestiona els serveis públics especialitzats que l'Ajuntament de Gavà li encarrega, de forma àgil i compatible amb el tràfic mercantil.

Aquest serveis tenen vocació de:

- Treballar amb el departament de serveis socials de l'Ajuntament per recolzar les famílies més vulnerables de la societat que pateixen barreres d'accés socio-econòmiques al mercat immobiliari privat.
- Facilitar els canals d'accés a l'habitatge, ja sigui mitjançant la compravenda o el lloguer d'habitatges amb protecció oficial o de qualsevol altre tipus de règim.
- Gestionar l'habitatge de diferents titularitats públiques al municipi.
- Mobilitzar l'habitatge privat vacant.
- Facilitar assessorament especialitzat i actuar d'intermediaris entre els propietaris i els demandants d'habitatge; i entre les entitats financeres i els perceptors de préstecs hipotecaris, amb l'objectiu de reforçar la posició de les unitats familiars davant de grans tenidors i titulars de drets hipotecaris, disminuint o evitant el risc de la pèrdua de l'habitatge.

ii. Gestió més eficaç, eficient i econòmica

GTI S.A. s'ha convertit, al llarg del temps, en una empresa especialitzada en la prestació de serveis públics vinculats a l'habitatge i la mobilitat que l'Ajuntament de Gavà li encarrega.

GTI S.A. posseeix un conjunt de coneixements, producte de la informació, de l'experiència i l'aprenentatge i que serveixen per portar a terme de manera eficaç les tasques específiques.

iii. Economies d'escala (més sostenible i eficient)

La forma de gestió directa del servei públic d'habitatge mitjançant l'empresa municipal GTI S.A. comporta un conjunt d'avantatges en els costos, ja que GTI S.A. està dotada d'uns serveis centralitzats que donarien suport a l'estructura especialitzada en matèria d'habitatge, el que comportaria una compactació de les estructures existents (Oficina Local d'Habitatge per una banda

i empresa municipal per una altra) en una única estructura no diferenciada i coordinada (el conjunt de l'empresa municipal).

En aquest sentit, els avantatges en els costos estan vinculats tant a la mida com a l'especialització de Gavanenca de Terrenys i Immobles S.A., la qual fomenta que els treballadors puguin concentrar-se en tasques específiques i, a llarg termini, millorar les seves habilitats i realitzar la seva feina de manera ràpida i eficient.

iv. Mitjans personals, materials i tècnics necessaris

Amb la gestió directa mitjançant GTI S.A., es promou un canvi perdurable que ha de produir la millora en la cohesió de l'equip i de les activitats que aquesta duu a terme, portant a una millora de la qualitat del servei a mig termini.

En aquest sentit, GTI S.A. és idònia, ja que disposa del personal i els mitjans materials i tècnics necessaris per a poder prestar el servei públic municipal d'habitatge de Gavà. Concretament, disposa d'equips informàtics, software i, si bé disposa de locals en propietat on es podria dur a terme l'activitat, es considera que l'emplaçament idoni per prestar el servei és a les pròpies dependències de l'Ajuntament, on, actualment, té les oficines GTI S.A., juntament amb un punt d'atenció a la ciutadania de "Gavà Habitatge" a la planta baixa del consistori, que constitueix la porta d'entrada dels ciutadans del municipi que necessitin realitzar qualsevol tipus de consulta o tràmit de manera presencial.

v. Benefici industrial

L'objectiu principal de GTI S.A. és la satisfacció de l'interès general del conjunt de la ciutadania de Gavà, donant el màxim de servei sense incórrer en pèrdues.

En el canvi de forma de gestió directa mitjançant empresa de capital 100% municipal, no s'ha contemplat que l'empresa hagi d'obtenir un benefici industrial, i per avaluar la viabilitat només s'han contemplat els costos directes derivats de la prestació del servei i un percentatge de costos indirectes relatius als costos dels mitjans personals i tècnics centralitzats de GTI S.A.

Per la naturalesa del servei, aquest no té política de preus, tot i que l'article 97.b del RDL 781/1986, de 18 d'abril, pel que s'aprova el Text refós de les disposicions legals vigents en matèria de Règim Local, assenyala que caldrà acompanyar un projecte de preus del servei, per la fixació del qual tindrà en compte els ingressos previstos procedent del pressupost municipal, sens perjudici de la constitució de fons de reserva i amortitzacions.

8. Proposta d'ampliació del catàleg de serveis

GTI S.A. podrà proposar a l'Ajuntament de Gavà, i aquest podrà aprovar l'ampliació del Servei d'habitatge amb noves activitats amb caràcter previ al començament del seu exercici.

ANNEX 1. Memòria justificativa econòmica del Servei

L'Oficina Local d'Habitatge va iniciar les seves activitats el 3 de març de 2007 i, des de la seva creació, sempre ha estat ubicada a les dependències de l'Ajuntament de Gavà. Actualment està ubicada a la planta 7a del Consistori, i també té un punt d'atenció a la ciutadania a la planta baixa del mateix edifici.

No hi ha previsió de traslladar les oficines de l'OLH fora de les dependències de l'Ajuntament.

Tal i com s'ha explicat amb detall a la "Memòria justificativa" prèvia, els serveis que ofereix l'OLH s'articulen principalment al voltant de facilitar a la ciutadania informació i ajuda en matèria d'habitatge. Per tant, podríem dir que es tracta d'una finestreta única en aquest àmbit per als ciutadans de Gavà.

En concret, les principals tasques de l'OLH consisteixen a:

- La informació i l'atenció ciutadana en matèria d'habitatge. El 2022 i el 2023 s'han gestionat de mitjana unes 13.000 consultes anuals, de les quals 2.300 són presencials.
- La tramitació de subvencions vinculades als programes socials d'habitatge. L'import de les subvencions gestionades des de l'OLH han estat a l'entorn dels 1,2 milions d'euros anuals.
- La gestió del Servei d'Intermediació pels Deutes a l'Habitatge (SIDH) entre grans tenidors i usuaris amb dificultats per pagar lloguer o hipoteca.
- La gestió del Programa de Mediació per al Lloguer Social d'Habitatge (*Borsa de Mediació*).
- La gestió del Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Catalunya (RSHPOC).

El manteniment de l'Oficina Local d'Habitatge de Gavà és necessari per tal de poder desenvolupar i gestionar els serveis i les actuacions descrites a l'apartat 5 de la memòria justificativa, així com vetllar pel compliment dels objectius en matèria d'habitatge, facilitant i acostant aquests serveis als ciutadans.

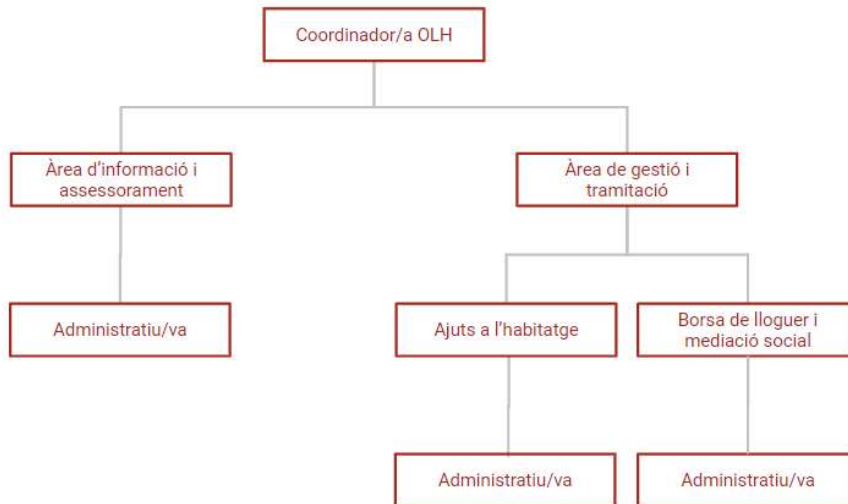
A data d'avui, l'OLH de Gavà està plenament consolidada com a servei municipal per atendre tots els temes associats a la demanda i conservació d'habitatge per part de la ciutadania. La tramitació dels ajuts a l'accés a l'habitatge i la gestió de les borses de lloguer social són instruments actualment en funcionament i es proposa garantir la seva continuïtat, consensuant uns protocols d'actuació amb altres àrees del Consistori o concertant la col·laboració amb altres Administracions (Agència de l'Habitatge de Catalunya i Consorci Metropolità de l'Habitatge) en funció de l'actuació a desenvolupar.

Per dur a terme aquestes actuacions, s'ha planificat un organigrama de l'Oficina format per 4 persones: una responsable/coordinadora de l'OLH, les funcions de la qual són:

- Col·laborar amb l'equip de la societat municipal en el disseny de les polítiques d'habitatge en el municipi i planificar la gestió i coordinació de l'execució dels programes de manteniment dels habitatges del parc públic d'habitatge.
- Actuar com a interlocutora amb l'Agència d'Habitatge de Catalunya i altres entitats supramunicipals vinculades a l'habitatge amb les que es puguin establir convenis de col·laboració.

- Coordinar i dirigir l'equip administratiu de tramitació.
- Coordinar l'equip tècnic de rehabilitació.

I un equip de 3 persones, de perfil tècnic-administratiu per dur a terme les tasques relatives a la informació, tramitació i gestió de les sol·licituds ciutadanes.



Els ingressos que generen les activitats de l'Oficina Local d'Habitatge provenen de:

- Dos convenis amb l'Agència d'Habitatge de Catalunya (AHC): un corresponent a l'encàrrec de gestió per desenvolupar les tasques pròpies com a OLH, i un altre corresponent a les activitats del Programa de mediació per al lloguer social d'habitatges, conegut com a "Borsa de mediació".
- Dos fons de prestació de la Diputació de Barcelona adreçats a donar suport al Servei Local de l'Habitatge i al Servei d'Intermediació en deutes de l'habitatge (SIDH).

A part d'aquests convenis principals amb l'AHC i la DIBA, existeix una petita línia d'ajuda pública adicional que prové també de l'Agència d'Habitatge de Catalunya. Per obtenir-la, cal adherir-se cada any a la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social (XHIS) i donar d'alta cada habitatge lliure del mercat que l'Ajuntament lloga a un particular i, tot seguit, en cedeix l'ús a una família amb expedient aprovat de Mesa de Emergències Econòmiques i Socials, a un preu de lloguer social d'entre el 10% i el 18% dels ingressos anuals de la unitat de convivència.

Actualment, l'OLH gestiona 5 habitatges d'aquest tipus, dels quals 3 poden optar a aquesta subvenció (els altres 2 no, ja que es consideren HPO). La subvenció per cadascun dels 3 habitatges que poden optar a la subvenció oscil·la entre 3.000 i 4.500 €/any. El lloguer i l'assegurança d'aquests 5 pisos captats del mercat privat suposen un cost anual per l'Ajuntament d'aproximadament 35.000€, que el consistori paga als propietaris dels habitatges. Les rendes mitjanes obtingudes dels llogaters d'aquests pisos se situa en una mitjana de 63€ mensuals, per tant,

per calcular la previsió d'ingressos anuals d'aquests 5 habitatges es multiplica aquesta mitjana per 12 mesos, i per 5 habitatges.

Any 2023

Ingressos	2023
Subvencions i ajudes	150.875,6 €
AHC i DIBA	143.375,6 €
XHIS – AHC	7.500,0 €
Lloguers socials XHIS	3.773,9 €
Total ingressos	154.649,5 €
Despeses	
Personal	252.777,3 €
Coordinació OLH	79.414,2 €
Administratiu	43.486,0 €
Administratiu	42.600,0 €
Administratiu	41.617,5 €
Administratiu	45.659,6 €
Despeses explotació	0,0 €
Despeses lloguers XHIS	35.000,0 €
Amortitzacions	0,0 €
Total despeses	287.777,3 €
Resultat	-133.127,8 €
Aportació Ajuntament	133.127,8 €

L'any 2023 el resultat econòmic de l'Oficina va ser deficitari, d'aproximadament 133.000€, import que va assumir l'Ajuntament de Gavà.

Any 2024

El 2024 es preveu que els ingressos generats pels 2 convenis amb l'Agència d'Habitatge de Catalunya ascendeixin a 75.700€ i els de la Diputació de Barcelona a 30.124€, ascendint en total a 105.824€. Aquestes subvencions les rebrà l'Ajuntament, i les transferirà a GTI S.A. Pel que fa a la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social, es preveuen ingressar subvencions de l'AHC de 7.500€, i els lloguers dels 5 pisos generaran unes rendes d'uns 3.774€ anuals.

No es contempla aplicar tarifes als serveis prestats per l'OLH. El públic atès per l'OLH és la ciutadania que està sol·licitant informació i ajuts de caire social per accedir o poder pagar el seu habitatge habitual, i aquesta activitat està remunerada pels convenis amb l'AHC i els fons de prestació de la DIBA.

Pel que fa a les despeses previstes, ascendiran a 224.119,1€, de les quals un 82% correspondran a despeses de personal. Les despeses de personal es reduiran un 27,3% respecte del 2023.

El resultat econòmic encara serà deficitari, de 107.021€, però suposarà una reducció de la pèrdua del 19,6% respecte de l'any 2023.

Ingressos	2024 (E)
Subvencions i ajudes	113.324,0 €
AHC i DIBA	105.824,0 €
XHIS – AHC	7.500,0 €
Lloguers socials XHIS	3.773,9 €
Total ingressos	117.097,9 €
Despeses	
Personal	183.869,1 €
Coordinació OLH	72.859,1 €
Administratiu	42.600,0 €
Administratiu	34.205,0 €
Administratiu	34.205,0 €
Administratiu	0,0 €
Despeses explotació	3.000,0 €
Despeses lloguers XHIS	36.050,0 €
Amortitzacions	1.200,0 €
Total despeses	224.119,1 €
Resultat	-107.021,2 €
Aportació Ajuntament	107.021,2 €

Sense perjudici de noves activitats, l'Oficina Local d'Habitatge segueix realitzant les actuacions que fins ara feia dirigides a facilitar l'accés als ciutadans de Gavà a un habitatge digne i contribuint a millorar la qualitat del parc d'habitatges existents, tenint com objectiu principal garantir la cohesió social, concretament amb les següents tasques:

- Desenvolupament del sòl per la implantació de nous habitatges de promoció pública en cooperació directa amb la Gavanenca de Terrenys i Immobles.
- Fomentar la signatura de convenis per tal de facilitar la construcció d'habitatges de lloguer sobre sòl públic.
- Establir àrees delimitades per impulsar programes de revisió de l'estat de conservació i manteniment dels edificis.
- Col·laborar amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en l'adjudicació en règim de lloguer o lloguer amb opció de compra dels seus habitatges protegits ubicats al municipi de Gavà.

El desenvolupament de l'Oficina els propers exercicis estarà marcat pels més de 2.000 habitatges que s'han de construir a Gavà en els propers anys, dels quals un percentatge elevat serà habitatge

protegit. Aquest desplegament de nou habitatge requerirà reforçar l'estructura de l'Oficina amb una persona adicional de suport administratiu i un augment de les despeses d'explotació vinculades a les necessitats d'inversions en marketing, comunicació i consultoria especialitzada que l'empresa municipal no pugui assumir internament. En la projecció a mig termini realitzada, s'ha previst aquest escenari a partir de 2025, però aquest escenari es pot endarrerir en funció dels calendaris d'execució de l'habitatge previst.

Les subvencions i ajuts que rep l'OLH de les diferents Administracions se situen de mitjana en els 120.000€. Per garantir la sostenibilitat financera del servei, i en igualtat de les condicions actuals d'explotació del servei, sense el desplegament de noves actuacions en habitatge, cal que l'Ajuntament de Gavà hi destini una partida de 139.000€ anuals.

En la projecció a mig termini realitzada, s'ha previst un creixement anual del 3% tant dels ingressos per subvencions com de les despeses de personal i explotació.

Respecte a com les despeses de l'OLH afecten al Període Mig de Pagament de l'Ajuntament de Gavà, cal dir que, de mitjana en el període analitzat, el 81% correspon a despesa de personal, que no entraria dintre del còmput.

Ingressos	2023	2024 (E)	2025 (p)	2026 (p)	2027 (p)
Subvencions i ajudes	150.875,6 €	113.324,0 €	119.498,7 €	122.768,7 €	126.136,7 €
AHC i DIBA	143.375,6 €	105.824,0 €	108.998,7 €	112.268,7 €	115.636,7 €
XHIS – AHC	7.500,0 €	7.500,0 €	10.500,0 €	10.500,0 €	10.500,0 €
Lloguers socials XHIS	3.773,9 €	3.773,9 €	3.887,1 €	4.003,8 €	4.123,9 €
Total ingressos	154.649,5 €	117.097,9 €	123.385,9 €	126.772,4 €	130.260,6 €
Despeses					
Personal	252.777,3 €	183.869,1 €	214.849,3 €	221.294,8 €	227.933,6 €
Coordinació OLH	79.414,2 €	72.859,1 €	66.304,0 €	68.293,1 €	70.341,9 €
Administratiu	43.486,0 €	42.600,0 €	43.878,0 €	45.194,3 €	46.550,2 €
Administratiu	42.600,0 €	34.205,0 €	35.231,2 €	36.288,1 €	37.376,7 €
Administratiu	41.617,5 €	34.205,0 €	35.231,2 €	36.288,1 €	37.376,7 €
Administratiu	45.659,6 €	0,0 €	34.205,0 €	35.231,2 €	36.288,1 €
Despeses explotació	0,0 €	3.000,0 €	3.090,0 €	20.000,0 €	20.600,0 €
Despeses lloguers XHIS	35.000,0 €	36.050,0 €	37.131,5 €	38.245,4 €	39.392,8 €
Amortitzacions	0,0 €	1.200,0 €	1.200,0 €	1.200,0 €	1.200,0 €
Total despeses	287.777,3 €	224.119,1 €	256.270,8 €	280.740,2 €	289.126,4 €

Sostenibilitat econòmica

L'article 85 punt 2 de la Llei reguladora de Bases de Règim Local estableix que els serveis públics de competència local hauran de gestionar-se de forma sostenible i eficient.

Pel que fa a la sostenibilitat econòmica, cal identificar estratègies que minimitzin les despeses i augmentin la capacitat productiva a través de millores intangibles. En aquest sentit, es pot destacar:

-L'aprofitament dels recursos disponibles, tenint en compte el fet que l'oficina està en funcionament i perfectament integrada en el funcionament entre l' Ajuntament de Gavà i el ciutadà com a punt de trobada per a la resolució dels problemes que li puguin sorgir a aquest últim en qualsevol àmbit de l'habitatge.

L'organigrama dins de GTI S.A. ha permès la creació de sinèrgies entre diferents departaments: l'àrea urbana (assessorament i de manteniment dels habitatges) i l'àrea estructura (gestió administrativa de contractació, rebuts, etc..) per tal d'aconseguir un major creixement (arribar a més ciutadans) i un desenvolupament més sostenible en el temps i des d'un punt de vista econòmic i social que permet reduir el temps en gestions administratives (cost econòmic) amb ciutadans, així com a la millora de la qualitat de l'atenció.

El manteniment de l'Oficina Local d'Habitatge de Gavà, gestionada des de GTI S.A., és podria considerar més sostenible i eficient per desenvolupar i gestionar aquestes actuacions i altres que es proposin en el marc de les polítiques d'habitatge, així com vetllar per l'acompliment dels objectius en matèria d'habitatge, facilitant i acostant aquests serveis als ciutadans.

Les sinèrgies creades amb l'estructura de GTI S.A. fa que l'OLH pugui funcionar de manera òptima amb una estructura de 4 persones, el que situa el cost de personal a l'entorn dels 183.000€ anuals, en les circumstàncies actuals i amb els serveis descrits a la present memòria.

No obstant això, es preveu la incorporació d'una cinquena persona a l'equip de l'OLH per donar resposta a l'augment de serveis derivats de les promocions d'habitatge que es duran a terme a Gavà en els propers anys.

La sostenibilitat econòmica i eficiència de l'oficina estaria marcada per la rendibilitat intangible que dóna la funcionalitat de l'Oficina des de GTI S.A., amb un àmbit ampli d'actuació dintre dels departaments que millora els temps d'actuació a una organització transversal dintre de l'organigrama de GTI S.A.

