INFORME 30/2024

AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA

PARC D'HABITATGES, EXERCICIS 2021 I 2022

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA

INFORME 30/2024

AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA

PARC D'HABITATGES, EXERCICIS 2021 I 2022

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA

Edició: febrer de 2025

Document electrònic etiquetat per a persones amb discapacitat visual

Pàgines en blanc inserides per facilitar la impressió a doble cara

Autor i editor:

Sindicatura de Comptes de Catalunya
Via Laietana, 60
08003 Barcelona
Tel. +34 93 270 11 61
sindicatura@sindicatura.cat
www.sindicatura.cat

Publicació subjecta a dipòsit legal d'acord amb el que preveu el Reial decret 635/2015, del 10 de juliol

ÍNDEX

ABREVIACIONS

Adigsa	Administració, Promoció i Gestió, SA
BBVA	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA
Cerberus	Cerberus Capital Management, LP
Coyoacan	Coyoacan Invest, SL
Divarian	Divarian Propiedad, SA
GPF-OCEX	Guia pràctica de fiscalització dels òrgans de control extern
HPO	Habitatge de protecció oficial
INCASÒL	Institut Català del Sòl
IRSC	Indicador de renda de suficiència de Catalunya
M€	Milions d'euros
Sareb	Societat de gestió d'actius procedents de la reestructuració bancària

RESUM EXECUTIU

La Sindicatura de Comptes ha fiscalitzat el parc d'habitatges de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, exercicis 2021 i 2022.

L'Agència administra un parc d'habitatges, que a final de l'exercici 2022 era de 21.875 habitatges, amb l'objecte de garantir un millor accés a l'habitatge i de reduir el risc d'exclusió residencial i, per a això, actua per incrementar l'oferta d'habitatge públic de lloguer.

El parc d'habitatges que gestiona i administra l'Agència el conformen, d'una banda, habitatges de titularitat pública, ja siguin propietat de la mateixa Agència, o bé propietat de l'Institut Català del Sòl (INCASÒL) i, en menor mesura d'altres ens o consorcis públics, que els cedeixen a l'Agència perquè els administri, però també incorpora habitatges de titularitat privada que entitats financeres, particulars i entitats del tercer sector li cedeixen temporalment.

L'objectiu d'aquesta fiscalització ha estat valorar l'eficàcia i l'eficiència del parc d'habitatges que administra l'Agència. També s'ha estudiat la coherència interna, entesa com la mesura de la correspondència i la interacció entre els diferents objectius de la intervenció pública, i els objectius i les accions implementades. Aquesta triple valoració ha donat lloc als tres objectius plantejats en forma de preguntes principals i, per facilitar l'obtenció de respostes, per a cadascuna d'elles s'han formulat preguntes addicionals.

Les conclusions del treball de fiscalització realitzat són les següents:

- No hi ha un contracte programa ni un Pla anual d'activitats que, d'acord amb la normativa aplicable, haurien d'incloure els objectius i les actuacions per assolir-los i establir indicadors quantificats. Aquests documents haurien de ser les eines fonamentals de control de gestió.

- En l'exercici 2022, el grau d'assoliment dels objectius previstos en el programa pressupostari 431 és correcte. Tot i això, no es fa ús d'aquest programa com a eina de control de la gestió del parc d'habitatges. Els indicadors presenten diverses mancances i no se'n fa seguiment ni supervisió.

- El nombre d'habitatges que conforma el parc d'habitatges que administra l'Agència és clarament insuficient per donar resposta a les elevades necessitats d'habitatge social.

- El grau d'ocupació dels habitatges del parc d'habitatges de l'Agència és satisfactori.

- S'han observat mancances de coordinació i homogeneïtat en el funcionament i control dels registres de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial, alhora que s'ha remarcat la inexistència d'un registre que unifiqui la disponibilitat d'habitatges dels diferents parcs d'habitatges existents.

- Les principals limitacions per augmentar el parc d'habitatges són de tipus legal, financeres, pressupostàries i, de personal. També cal destacar limitacions en la col·laboració dels ajuntaments i altres actors, i en la capacitat de l'Agència per influir en les decisions de les entitats financeres i dels particulars. Davant les limitacions per a aconseguir incrementar el nombre d'habitatges del seu parc cal considerar com a positives les iniciatives de l'Agència per captar nous habitatges procedents de particulars (programa Reallotgem) o per solucionar i mobilitzar casos d'habitatges no disponibles perquè estan il·legalment ocupats (protocol per a casos amb sentència de desnonament pendents d'execució).

- La principal causa de l'existència d'habitatges no lliurats és, a més del decalatge de temps necessari per adequar-los i per adjudicar-los, que dins el parc hi ha habitatges amb ocupants il·legals.

- L'anàlisi dels costos de la gestió del parc d'habitatges no permet concloure si representen nivells d'eficiència adequats. En aquest sentit, l'anàlisi només ha permès comparar entre les diferents procedències dels habitatges del parc. Els costos mitjans anuals per habitatge varien significativament segons la diversa tipologia de procedències.

- L'anàlisi del termini entre la disponibilitat i el lliurament dels habitatges del parc presenta uns terminis raonables tenint en compte que, per la tipologia d'habitatges de què es tracta, es requereixen significatives obres de condicionament.

Es fan 9 recomanacions relatives, entre d'altres, a la necessitat d'elaborar i controlar correctament diferents eines de planificació i control de gestió (contracte programa, pla anual d'activitats, memòria del programa pressupostari) per a una correcta coordinació de l'Agència amb el departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge en relació amb la gestió del parc, a la necessitat de disposar d'un únic Registre d'habitatges, a la necessitat d'homogeneïtzar criteris en la gestió dels diferents registres municipals de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial i de les diferents meses municipals d'emergència, a la necessitat de millorar la coordinació amb administracions locals per a la implantació de determinats programes o protocols, o a la necessitat d'ampliar i aprofundir en el control i imputació de costos en la gestió dels habitatges del parc.

1. INTRODUCCIÓ

La Sindicatura de Comptes, com a òrgan fiscalitzador del sector públic de Catalunya, d'acord amb la normativa vigent i en compliment del seu Programa anual d'activitats, ha emès aquest informe de fiscalització operativa del parc d'habitatges de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, exercicis 2021 i 2022.

En aquest informe s'analitza la coherència interna, l'eficàcia i l'eficiència del parc d'habitatges de l'Agència.

A continuació es presenten les dades bàsiques del parc d'habitatges de l'Agència per als exercicis 2021 i 2022.

Composició del parc d'habitatges gestionat per l'Agència 2021-2022		
(nombre d'habitatges a 31 de desembre)	2021	2022
Parc de titularitat pública	17.357	17.791
☑ Titularitat Agència	5.615	6.049
☑ Titularitat INCASOL	11.396	11.394
☑ Titularitat d'altres	346	348
Parc de titularitat privada	3.820	4.084
☑ Titularitat Sareb	930	925
☑ Titularitat entitats financeres	2.401	2.458
☑ Titularitat privats i tercer sector	489	701
Total parc gestionat	21.177	21.875

Situació dels habitatges del parc gestionat 2021-2022		
(nombre d'habitatges a 31 de desembre)	2021	2022
☑ Habitatges lliurats	18.357	19.071
☑ Habitatges no disponibles	1.660	1.596
☑ Altres	1.160	1.208
Total parc gestionat	21.177	21.875

Principals despeses de gestió del parc 2021-2022		
	2021	2022
☑ Despeses generals (Adequació, manteniment, serveis, quotes comunitat, tributs)	24.020.791	27.443.582
☑ Altres despeses (Vigilància, neteja, assegurances, mediació i seguiment)	2.938.792	4.698.375
☑ Ajuts implícits (Ajut a llogaters per al pagament del lloguer d'habitatges del parc)	5.554.124	5.523.431
☑ Cost cessió d'habitatges del parc de titularitat privada	4.668.354	7.300.663

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades obtingudes per a la fiscalització.

1.1. ENS FISCALITZAT

1.1.1. Antecedents i marc normatiu

La Llei 13/2009, del 22 de juliol, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya crea aquesta entitat de dret públic de la Generalitat amb personalitat jurídica pròpia, plena capacitat d'obrar i patrimoni propi per assolir els seus objectius. Les disposicions transitòries primera i segona de la llei esmentada preveuen que l'Agència assumeixi una part de les activitats i funcions que fins llavors desenvolupava la secretaria competent en matèria d'habitatge i també la totalitat de les tasques desenvolupades per l'empresa pública Administració, Promoció i Gestió, SA (Adigsa).

Pel Decret 157/2010, del 2 de novembre, s'autoritza l'Agència a aprovar la dissolució sense liquidació d'Adigsa, mitjançant la transmissió global de l'actiu i el passiu a l'Agència, la qual se subroga en tots els drets i obligacions de la societat.

L'Agència queda adscrita al departament competent en matèria d'habitatge i actua sota les seves directrius.[1]

La normativa que regula els principals aspectes relacionats en la gestió del parc d'habitatges de l'Agència és la següent:

- Decret 454/2004, del 14 de desembre, de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.
- Llei 13/2006, del 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic.
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 106/2009, del 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges de protecció oficial.
- Decret 141/2012, del 30 d'octubre, sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- Decret 75/2014, del 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Decret llei 1/2015, del 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
- Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

1. En els exercicis objecte de la fiscalització, 2021 i 2022, el departament d'adscripció va ser el Departament de Territori i Sostenibilitat fins al juny del 2021, el Departament de Drets Socials des d'aleshores i fins a l'octubre del 2022, i el Departament de Territori des d'aleshores.

- Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Resolució TES/987/2019, del 15 d'abril, per la qual es publica el Reglament de la Mesa de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya.
- Decret llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016, per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge.
- Resolució TES/3596/2022, del 21 d'octubre, per la qual s'aproven les normes reguladores del procediment de selecció d'habitatges per al seu arrendament per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en benefici de les persones en situació d'emergència econòmica i social, i risc d'exclusió residencial.

1.1.2. Òrgans de govern

D'acord amb l'article 4 de la Llei 13/2009 i l'article 1 dels estatuts de l'Agència, els òrgans de govern de l'Agència són el president o presidenta, el Consell d'Administració i el director o directora.

El president o presidenta

El càrrec de president o presidenta de l'Agència correspon a la persona titular de la secretaria competent en matèria d'habitatge que, en els exercicis fiscalitzats, 2021 i 2022, ho van ser Agustí Serra Monté, fins al 22 de juny del 2021; Carles Sala i Roca, des del 29 de juny del 2021 i fins al 25 d'octubre del 2022 i, des d'aleshores, Marina Berasategui Canals.

El Consell d'Administració

Els membres del Consell d'Administració de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya són els següents:

a) El president o presidenta, que exerceix la presidència de l'Agència.
b) El director o directora de l'Agència.
c) Les persones que determini el Govern en representació de la Generalitat i de les entitats l'activitat de les quals estigui relacionada amb les competències de l'Agència.
d) Un representant o una representant dels treballadors de l'Agència, elegit per llurs òrgans de representació.
e) El secretari o secretària, amb veu però sense vot.

Les funcions del Consell d'Administració són les següents:

a) Aprovar el reglament de règim interior de l'Agència.
b) Aprovar els contractes programa per part de l'Agència i aplicar i executar les directrius d'actuació que s'hi estableixen.
c) Debatre i aprovar els programes d'actuació anual i fer-ne el seguiment.
d) Aprovar l'avantprojecte de pressupost de l'Agència.
e) Aprovar els comptes i la memòria anual de l'Agència.
f) Aprovar l'estructura organitzativa de l'Agència, llevat la que regulin els estatuts de l'Agència i la relativa als òrgans o les unitats al capdavant dels quals hi hagi funcionaris, en què s'aplica el que disposa la Llei 13/1989, del 14 de desembre, d'organització, procediment i règim jurídic de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.
g) Vetllar per l'assoliment dels objectius assignats a l'Agència i fer-ne l'avaluació.
h) Vetllar pel compliment dels estatuts de l'Agència.
i) Complir totes les que no s'atribueixin o s'encomanin específicament a cap altre òrgan.

En els exercicis fiscalitzats, 2021 i 2022, els membres del Consell d'Administració eren els següents:

Quadre 1. Composició i membres del Consell d'Administració. Exercicis 2021 i 2022

Membre	Càrrec/representació	Nom	Exercici	
			2021	2022
President/a	Secretari de l'Agenda Urbana i Territori del Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori	Agustí Serra Monté (fins al 22 de juny del 2021)	✓	
	Secretari/ària d'Habitatge i Inclusió Social del Departament de Drets Socials	Carles Sala i Roca (des del 29 de juny del 2021 fins al 25 d'octubre del 2022)	✓	✓
		Marina Berasategui Canals (a partir del 25 d'octubre del 2022)		✓
Consellers/res	Secretari/ària d'Afers Socials i Famílies	Marta Cassany Virgili (fins al 8 de juny del 2021)	✓	
		Anna Figueras Ibáñez (des del 8 de juny del 2021 i fins al 8 de novembre del 2022)	✓	✓
		Lluís Torrens Mèlich (a partir del 8 de novembre del 2022)		✓
	Director/a de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya	Jaume Fornt i Paradell (fins al 15 de novembre del 2022)	✓	✓
		Sílvia Grau Fontanals (a partir del 15 de novembre del 2022)		✓
	Secretari d'Administracions Locals i de Relacions amb l'Aran (a)	Miquel Àngel Escobar Gutiérrez (fins al 8 de juny del 2021)	✓	
		David Rodríguez i González (a partir del 8 de juny del 2021)	✓	✓
	Director/a general d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori (b)	Elisabet Cirici Amell (fins el 22 de juny del 2021)	✓	
		Agustí Serra Monté (a partir del 22 de juny del 2021)	✓	✓
	Director/a de l'Institut Català del Sòl	Albert Civit i Fons (fins al 14 de setembre del 2021)	✓	
		Mercè Conesa Pagès (des del 14 de setembre del 2021 i fins al 15 de novembre del 2022)	✓	✓
		Maria Sisternas Tusell (a partir del 15 de novembre del 2022)		✓
	Director/a de l'Agència Catalana del Consum	Montserrat Ribera i Puig (fins l'1 de juny del 2021)	✓	
		Francesc Sutrias Grau (des de l'1 de juny del 2021 i fins al 25 d'octubre del 2022)	✓	✓
		Albert Melià Roset (a partir del 25 d'octubre del 2022)		✓
	Representant dels treballadors	Omar Alawi González	✓	✓
	Secretària general del Departament de Drets Socials	Maria Dolors Rusinés Bonet (des del 26 de maig del 2021 i fins l'11 d'octubre del 2022)	✓	✓
	Secretari General del Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori (b)	Ferran Falcó i Isern (fins al 26 de maig del 2021)	✓	
		Ricard Font Hereu (a partir del 26 de maig del 2021) (c)	✓	
		Joan Jaume Oms (des de l'11 d'octubre del 2022) (d)		✓
Secretària	Directora dels Serveis Jurídics	Alícia Rius Porta	✓	✓

Font: Elaboració pròpia a partir de la Memòria dels comptes anuals i les actes del Consell d'Administració.
Notes:
(a) A partir del 10 de febrer del 2022, la Secretaria passa a denominar-se Secretaria de Governs Locals i de Relacions amb l'Aran.
(b) A partir del 10 d'octubre del 2022, Departament de Territori.
(c) Es desconeix la data exacta de cessament com a membre del Consell d'Administració, entre el juny i juliol del 2021.
(d) Substitueix na Dolors Rusinés Bonet.

El director o directora

El director o directora és la persona amb la màxima responsabilitat executiva de l'Agència, i és nomenat pel Govern, a proposta del conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge.

En els exercicis fiscalitzats, el director de l'Agència va ser en Jaume Fornt i Paradell fins al 15 de novembre del 2021 i na Sílvia Grau Fontanals des d'aquella data.

1.1.3. Activitats

D'acord amb la Llei 13/2009, els objectius de l'Agència són executar i gestionar les polítiques d'habitatge que són competència de la Generalitat i, especialment, executar les actuacions públiques de la Generalitat amb relació al creixement de la població satisfent-ne les necessitats en matèria d'habitatge i garantint la proximitat al territori. Per assolir aquests objectius, l'article 3 de la llei esmentada estableix les funcions que corresponen a l'Agència i que són les següents:

Quadre 2. Funcions de l'Agència

a) Gestionar i coordinar ajuts, entre els quals, ajuts per la promoció, el foment i la compra d'habitatges de protecció oficial; ajuts al lloguer; ajuts a la rehabilitació d'habitatges i edificis i, ajuts a la mediació social en l'àmbit del lloguer privat.
b) Gestionar i executar programes socials relacionats amb l'habitatge públic per finançar projectes i actuacions d'entitats i associacions dels barris gestionats o administrats per l'Agència.
c) Administrar i gestionar habitatges, ja sigui del parc d'habitatges de la Generalitat, de les promocions d'habitatges de protecció oficial de lloguer d'altres promotors públics, o dels habitatges privats que cedeixen per a lloguer social.
d) Executar i fer el seguiment i control de la rehabilitació.
e) Gestionar i coordinar el Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial.
f) Tramitar, instruir i gestionar l'adjudicació d'habitatges de protecció oficial, nous o de segona mà.
g) Gestionar i executar programes socials d'habitatge.
h) Construir habitatges de protecció oficial i participar en processos urbanístics d'habitatges de protecció oficial i remodelació de barris.
i) Gestionar ajuts als ajuntaments per mantenir les Oficines locals d'habitatge, per plans locals, etc.
j) Gestionar i executar el programa d'inspecció tècnica d'edificis.
k) Tramitar, inspeccionar i controlar l'atorgament de cèdules d'habitabilitat, i coordinar la informació de les cèdules atorgades per ajuntaments.
l) Gestionar els registres administratius dels agents vinculats adscrits al departament competent en matèria d'habitatge.
m) Portar a terme funcions d'inspecció i sanció que corresponen al departament competent en matèria d'habitatge.
n) Fer estudis sobre actuacions a executar en barris i àrees amb risc de degradació.
o) Comprovar i verificar l'aplicació de normativa d'ecoeficiència energètica juntament amb els col·legis professionals.
p) Promoure mesures d'accessibilitat física, sostenibilitat i ecoeficiència dels habitatges construïts i els de nova construcció.
q) Impulsar i promoure la recerca, innovació i millora de qualitat en la construcció.
r) Evitar l'exclusió de l'habitatge per motius econòmics i garantir l'estabilitat dels residents més vulnerables.
s) Vetllar pel compliment de paràmetres de qualitat i accessibilitat dels habitatges i pel bon ús, la conservació i la rehabilitació.
t) Garantir la protecció dels consumidors i dels usuaris i la transparència del mercat immobiliari.
u) Defensar i arbitrar drets i deures en l'exercici d'activitats de promoció, construcció, etc.

Font: Elaboració pròpia a partir de la Llei 13/2009.

D'entre les funcions de l'Agència cal destacar la d'administrar i gestionar habitatges, entre els quals els del seu parc d'habitatges. La gestió del parc d'habitatges és l'objecte d'aquesta fiscalització.

1.1.4. Parc d'habitatges de l'Agència

L'Agència gestiona i administra un parc d'habitatges per destinar-lo a habitatge social. La major part dels habitatges del parc d'habitatges són de titularitat pública, els titulars dels quals són fonamentalment la mateixa Agència i l'INCASÒL, tot i que també n'hi ha de titularitat d'altres ens públics com el Consorci del Barri de la Mina o la Direcció General de Patrimoni de la Generalitat de Catalunya, en aquest darrer cas pel que fa a habitatges intestats rebuts per la Generalitat. Amb tot, una part cada vegada més gran d'habitatges procedeix de la cessió temporal de propietaris privats per ser destinats a lloguer assequible. Aquests habitatges són propietat d'entitats financeres, de la Societat de gestió d'actius procedents de la reestructuració bancària (Sareb) i, en menor mesura, de propietaris particulars.

Les principals activitats de l'Agència relacionades amb la funció de destinar habitatges a habitatge social són les següents:

- Adequació i manteniment del parc d'habitatges administrat per l'Agència.
- Ampliació del parc mitjançant l'adquisició d'habitatges per l'exercici dels drets preferents de tanteig i retracte o mitjançant la cessió temporal de privats.
- Gestió econòmica i jurídica que requereixen les actuacions dels punts anteriors.
- Altres activitats com la de gestió dels serveis contractats a tercers (neteja, vigilància, assegurances) la mediació i el seguiment social, la gestió de les comunitats de veïns i de les quotes comunitàries, els tributs, les gestions judicials en supòsits d'ocupacions il·legals o incompliments contractuals, etc.
- Actuacions per a l'adjudicació dels habitatges del parc d'habitatges, fonamentalment gestionant la Mesa de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya (Mesa d'emergència o Mesa), però també mitjançant la gestió del Registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial (vegeu els apartats 5.2.1, 5.2.1.1 i 5.2.1.2).

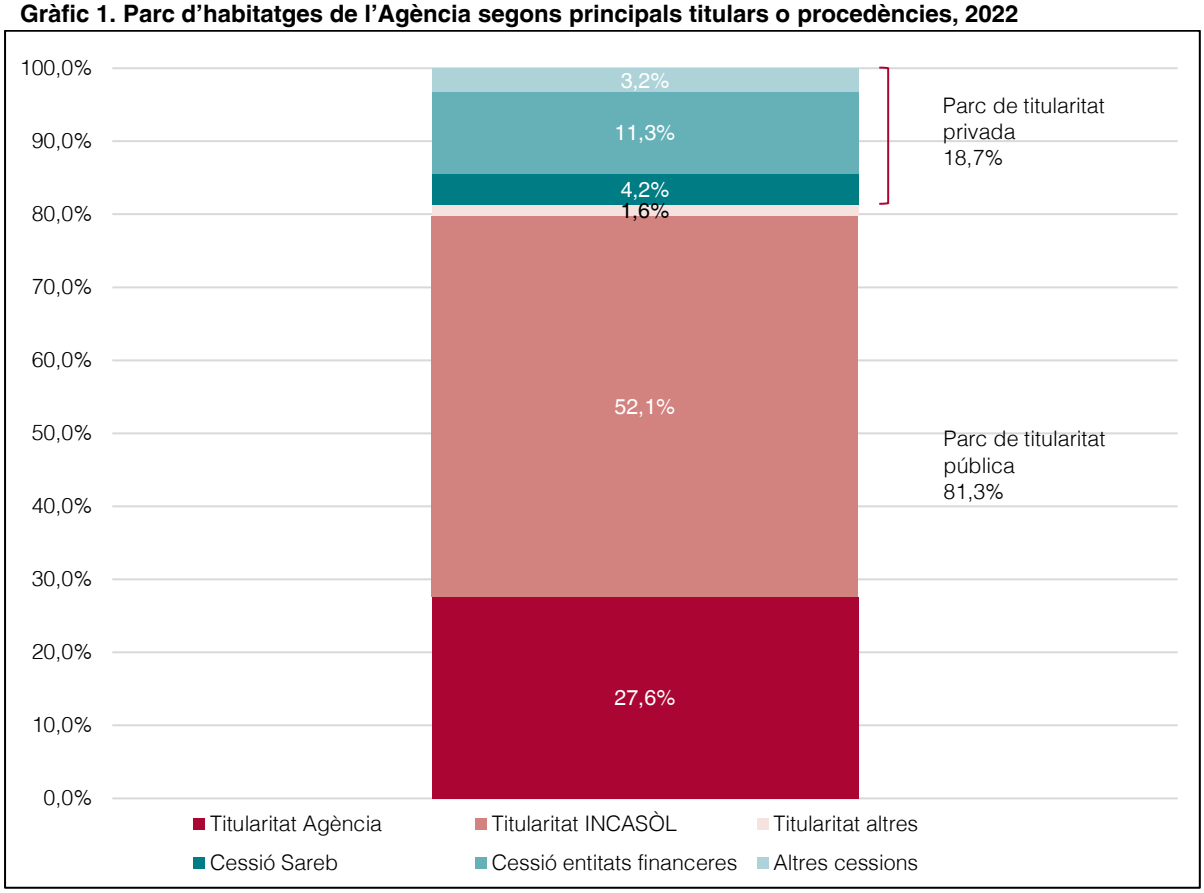
A continuació es presenta el detall del parc d'habitatges pels exercicis 2021 i 2022, desglossat per procedències. En l'annex 6.1 es presenta aquest mateix quadre, que inclou també les dades dels exercicis 2019 i 2020 i el detall de les variacions interanuals en nombre d'habitatges i en percentatges.

Quadre 3. Parc d'habitatges de l'Agència

Concepte	2021		2022	
	Nombre d'habitatges	Percentatges/ total	Nombre d'habitatges	Percentatges/ total
Parc de titularitat pública	17.357	81,96	17.791	81,33
Titularitat Agència	5.615	26,52	6.049	27,65
Traspàs estatal	2.219		2.206	
Tanteig i retracte	3.097		3.544	
Subrogació Adigsa	299		299	
Titularitat INCASÒL	11.396	53,81	11.394	52,09
Obra nova	11.005		11.002	
Tanteig i retracte	147		146	
Altres	244		246	
Titularitat d'altres	346	1,63	348	1,59
Consorci del barri de la Mina	289		287	
Altres	57		61	
Parc de titularitat privada	3.820	18,04	4.084	18,67
Cessió Sareb	930	4,39	925	4,23
Cessió entitats financeres	2.401	11,34	2.458	11,24
BBVA	1.682		1.732	
Criteria Caixa	217		217	
Caixabank	146		152	
Bankia	147		147	
Altres	209		210	
Altres cessions de privats i tercer sector	489	2,31	701	3,20
Intermediació i Programa Reallotgem	365		583	
Altres	124		118	
Total	21.177	100,00	21.875	100,00

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades obtingudes de les bases de dades de l'Agència.

Gràfic 1. Parc d'habitatges de l'Agència segons principals titulars o procedències, 2022



Font: Elaboració pròpia.

L'augment net de 698 habitatges entre 2021 i 2022 va representar un increment del 3,30%. Aquest increment es va concentrar, fonamentalment, en els habitatges de titularitat de l'Agència adquirits per tanteig i retracte, que van augmentar en 447, nets, que suposa un augment del 14,43% i, en els de titularitat privada adquirits mitjançant els programes de cessió Intermediació i Reallotgem, amb 218 habitatges nets més, la qual cosa significa un augment del 59,73%.

Els habitatges del parc poden ser de titularitat pública o privada, tot i que majoritàriament són de titularitat pública i representen, en els exercicis 2021 i 2022, un 81,96% i un 81,33% dels habitatges, respectivament. A continuació s'expliquen les principals procedències.

Titularitat de l'Agència

Els habitatges titularitat de l'Agència provenen del traspàs de l'Estat, de l'exercici de tanteig i retracte i dels habitatges provinents d'Adigsa.

Traspàs estatal

Dins els habitatges de titularitat de l'Agència, hi ha els habitatges traspassats per l'Estat a la Generalitat entre 1982 i 1985,[2] provinents de l'antic ens estatal Institut per a la Promoció Pública de l'Habitatge. Aquests habitatges van estar inicialment adscrits a l'INCASÒL el qual, el 2002, els va cedir a Adigsa, i l'Agència s'hi va subrogar, d'acord amb la Llei de creació de l'Agència, del juliol del 2009.

Tanteig i retracte exercit per l'Agència

Dins els habitatges titularitat de l'Agència, una part important procedeixen de l'exercici del dret de tanteig i retracte.[3] Aquest dret a favor de la Generalitat de Catalunya ja es preveia en el Decret 454/2004, del 14 de desembre, de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, i en la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. No va ser, però, fins al 2015, que l'Agència va començar a exercir-lo, a partir de l'aprovació del Decret llei 1/2015, del 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària i de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

L'exercici del dret de tanteig i retracte ha estat el mecanisme mitjançant el qual l'Agència ha aconseguit, en els exercicis 2019 a 2022, els increments més remarcables del conjunt del parc d'habitatges que administra.

Subrogació d'Adigsa

Es tracta dels habitatges que Adigsa va adquirir en el mercat privat, en concret, 171 habitatges en els anys 90 i 128 entre 2003 i 2005. Des de la seva creació, l'Agència també es va subrogar en la posició d'Adigsa respecte d'aquests habitatges.

2. Mitjançant el Reial decret 2626/1982, de l'1 d'octubre, sobre el traspàs de funcions i serveis de l'Administració de l'Estat a la Generalitat de Catalunya en matèria de promoció pública de l'habitatge i el Reial decret 1009/1985, de 5 de juliol, pel qual es complementa el traspàs de funcions i serveis de l'Administració de l'Estat a la Generalitat de Catalunya en matèria de control de la qualitat de l'edificació i promoció pública de l'habitatge.

3. Els drets de tanteig i de retracte són drets preferents d'adquisició per davant de qualsevol tercer interessat. En el cas del tanteig, per a què l'Agència pugui decidir si l'exerceix, prèviament a la seva venda, els titulars dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària han de notificar la transmissió a l'Administració de la Generalitat. En el cas del retracte, l'adquisició preferent es realitza posteriorment a l'operació de venda de l'habitatge. Amb l'exercici del dret de retracte la venda queda anul·lada i l'adquirent preferent, en aquest cas l'Agència, ha d'abonar el mateix preu establert en la venda anul·lada.

Titularitat de l'INCASÒL

La majoria dels habitatges procedents de l'INCASÒL corresponen a promocions d'obra nova construïdes per l'entitat, per a ser destinades al lloguer social. A més d'aquests habitatges, l'INCASÒL també va adquirir una petita part dels habitatges de què disposa i que formen part del parc d'habitatges de l'Agència, per altres mitjans com són l'exercici del dret de tanteig i retracte.

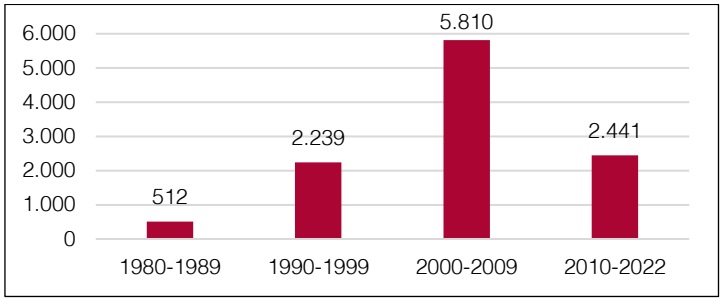
L'Agència administra habitatges titularitat de l'INCASÒL, entre els quals destaquen els d'obra nova, que corresponen als habitatges de les promocions d'habitatge construïdes per l'INCASÒL des dels anys 80 fins a l'any 2022. El detall d'aquests habitatges és el següent:

Quadre 4. Habitatges d'obra nova

Període	Habitatges d'obra nova 2022
1980-1989	512
1990-1999	2.239
2000-2009	5.810
2010-2022	2.441
Total	11.002

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades obtingudes de les bases de dades de l'Agència.

Gràfic 2. Habitatges d'obra nova procedents de l'INCASÒL



Font: Elaboració pròpia.

El nombre d'habitatges construïts va anar augmentant progressivament fins assolir una elevada xifra en el període que va de l'any 2000 al 2009. A partir del 2010 s'observa una forta davallada en la construcció de promocions d'habitatges d'obra nova, fet que reflecteix l'aturada de la construcció de noves promocions a partir del 2008, explicada per la crisi immobiliària i global.

Val a dir que l'INCASÒL encomana la gestió dels habitatges a l'Agència, que és qui els administra. L'Agència s'encarrega d'assignar el llogater, cobra el lloguer i traspassa aquests ingressos a l'INCASÒL, i es fa una liquidació periòdica on es minoren les despeses de gestió

i administració; tot això, d'acord amb les clàusules previstes en els acords i convenis signats entre ambdues entitats.

Titularitat privada

Cessió d'entitats financeres

L'Agència obté l'usdefruit temporal d'habitatges propietat de les entitats financeres mitjançant la formalització de convenis de cessió. D'entre aquests casos destaca el conveni formalitzat el juliol del 2016 amb el banc Bilbao Vizcaya Argentaria, SA (BBVA), que preveia la cessió de fins a 1.800 habitatges. En els anys 2016 i 2017 es van formalitzar convenis en què s'establia el nombre màxim d'habitatges a cedir; posteriorment, es formalitzen les cessions concretes d'habitatges amb el detall concret del municipi, les adreces, el nombre d'habitatges, etc. En els convenis també es concreta la renda mensual que l'Agència ha de pagar a l'entitat financera, el repartiment de despeses entre les dues parts (obres, manteniment, despeses de comunitat, assegurances, tributs, etc.) i els terminis de la cessió.

Cessió de la Sareb

L'Agència va obtenir la cessió de l'usdefruit d'un total de 930 habitatges titularitat de la Sareb mitjançant la formalització entre les parts d'un conveni de cessió de juny del 2014 i les posteriors addendes del juliol del 2015 i del maig del 2016. De la mateixa manera que en els convenis de cessió amb entitats financeres, el conveni amb la Sareb és un conveni marc de les cessions que posteriorment es van formalitzant i també preveu la renda mensual que l'Agència ha de pagar a la Sareb i el repartiment de despeses entre les dues parts i els terminis de la cessió.

Altres cessions de privats

Aquests casos corresponen, fonamentalment, a habitatges del mercat privat obtinguts en cessió mitjançant els programes Intermediació i Reallotgem, les principals característiques dels quals són les següents:

- Programa Intermediació: El programa Intermediació o de cessió d'habitatges es crea amb el Decret 13/2010, del pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 i actualment troba el seu marc legal en l'article 15 del vigent Decret 75/2014, del 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. Es tracta d'habitatges del mercat privat captats per l'Agència perquè el propietari els hi cedeixi de manera remunerada per un període acotat de temps.

- Programa Reallotgem: Aquest programa es regula en les resolucions de la presidència de l'Agència de l'1 de desembre del 2020 i del 27 de juliol del 2021 i amb la Resolució TER/3596/2022, del 21 d'octubre, per la qual s'aproven les normes reguladores del procediment de selecció d'habitatges per al seu arrendament per part de l'Agència de l'Habitat-

ge de Catalunya, en benefici de les persones en situació d'emergència econòmica i social, i risc d'exclusió residencial. L'Agència va posar en marxa el programa l'any 2021 amb l'objectiu de captar habitatges buits del mercat privat, de forma que l'Agència els lloga als propietaris amb la finalitat de cedir-los en ús a persones en situació d'emergència econòmica i social i risc d'exclusió residencial.

Una de les principals diferències entre els programes Intermediació i Reallotgem és que el primer sorgeix per destinar els habitatges a determinades capes o perfils de sol·licitants del Registre, mentre que Reallotgem es fonamenta en el fet de donar resposta als casos d'emergència social mitjançant la Mesa. Cal tenir en compte que quan es va crear la Intermediació encara no existia la Mesa.

2. ABAST I METODOLOGIA

2.1. ABAST

L'abast de l'informe s'ha centrat a valorar l'eficàcia i l'eficiència del parc d'habitatges que administra l'Agència. Tot i així, en alguns casos, s'ha incorporat l'enfocament avaluador, en el sentit que s'hi inclouen alguns objectius propis de l'avaluació dels programes i polítiques públiques, com la coherència interna dels objectius estratègics. Per tant els objectius concrets formulats en forma de preguntes han estat els següents:

- Objectiu 1. La planificació del parc d'habitatges és adequada per resoldre les necessitats detectades per l'Agència?
- Objectiu 2. És eficaç la gestió del parc d'habitatges de l'Agència?
- Objectiu 3. És eficient la gestió del parc d'habitatges de l'Agència?

Per facilitar l'obtenció de respostes, aquests objectius s'han desglossat en diversos subobjectius també formulats en forma de pregunta, i són els següents:

Quadre 5. Objectius i subobjectius de la fiscalització

Objectiu 1	La planificació del parc d'habitatges és adequada per resoldre les necessitats detectades per l'Agència?
Subobjectiu 1.1	Hi ha objectius i indicadors predeterminats i coordinació amb el departament d'adscripció?
Subobjectiu 1.2	El programa pressupostari 431 representa per a l'Agència una eina útil de control de gestió del parc d'habitatges que administra?
Subobjectiu 1.3	S'assoleixen els objectius previstos quantificats en els indicadors del programa pressupostari 431?
Objectiu 2	És eficaç la gestió del parc d'habitatges de l'Agència?
Subobjectiu 2.1	En quina mesura l'Agència dona resposta a les necessitats d'habitatge social detectades per l'Agència amb el seu parc d'habitatges?
Subobjectiu 2.2	Quins límits troba l'Agència per augmentar el parc d'habitatges?
Subobjectiu 2.3	Quin és el grau d'ocupació i el nombre d'habitatges lliurats i no lliurats del parc d'habitatges de l'Agència?
Subobjectiu 2.4	Quines són les causes de l'existència d'habitatges no lliurats per no estar disponibles?
Objectiu 3	És eficient la gestió del parc d'habitatges de l'Agència?
Subobjectiu 3.1	Quin és el cost mitjà per habitatge del parc d'habitatges de l'Agència segons la seva procedència?
Subobjectiu 3.2	És eficient el termini de lliurament d'un habitatge en relació amb quan s'incorpora al parc?

Font: Elaboració pròpia.

Per a cadascun d'aquests subobjectius s'han definit els criteris d'auditoria que es resumeixen en l'annex 6.3. Els criteris d'auditoria són els punts de referència o estàndard per avaluar el tema, per determinar d'aquesta manera, si un programa compleix o supera les expectatives, i proporcionen una base per avaluar l'evidència, arribar a conclusions i desenvolupar conclusions sobre els objectius d'auditoria.

Encara que l'àmbit temporal d'aquest informe han estat els exercicis 2021 i 2022, quan s'ha considerat necessari per completar el treball, s'ha ampliat a períodes anteriors o posteriors. En concret, s'ha ampliat als exercicis 2019 i 2020 en aquelles dades per a les quals s'ha considerat oportú presentar un horitzó de fins a 4 exercicis, a efectes d'evolució. Així, s'han presentat dades del període 2019 a 2022 en les anàlisis relacionades amb diversos temes com el programa pressupostari 431, els habitatges lliurats mitjançant el Registre de sol·licitants d'HPO o mitjançant Mesa d'emergències, les adquisicions d'habitatges procedents de l'exercici del dret de tanteig i retracte i el seu finançament, la taxa d'ocupació d'habitatges del parc i els habitatges del parc no disponibles, o l'anàlisi de terminis mitjans dels habitatges recuperats. També es presenten dades del període 2019 a 2022 per a la composició del parc d'habitatges de l'Agència (vegeu els annexos 6.1 i 6.2).

A més, també s'ha ampliat el treball a períodes anteriors a l'exercici 2019 per a casos més concrets com són l'anàlisi del cost d'obres del Pla director d'obres revisat (PDOR) que s'amplia a 2011; l'anàlisi de les cessions d'habitatges procedents de la Sareb i el BBVA, que s'amplia a 2014 i 2016, respectivament; l'anàlisi dels preus d'adquisició dels habitatges

adquirits mitjançant el dret de tanteig i retracte que s'inicia el 2015 i, l'anàlisi de les dades del programa pressupostari 431, que s'amplia fins al 2017.

Per últim, s'ha ampliat el treball a períodes posteriors, exercicis 2023 o 2024, per tal de fer un seguiment de certs temes analitzats, principalment en casos com les cessions procedents de la Sareb i el BBVA.

L'apartat 3 conté les conclusions més rellevants que es formulen per a cadascun dels objectius esmentats anteriorment, i l'apartat 4 recull les recomanacions per millorar la gestió del parc d'habitatges de l'Agència.

2.2. METODOLOGIA

El treball de fiscalització s'ha dut a terme d'acord amb els principis fonamentals de fiscalització de les institucions públiques de control extern i les normes tècniques d'auditoria de les guies pràctiques de fiscalització operativa dels òrgans de control extern (GPF-OCEX 3000, GPF-OCEX3910 i GPF-OCEX 3920).

Per realitzar el treball s'han considerat les dades referides al parc d'habitatges gestionat per l'Agència que, com a informació pública recullen les memòries anuals d'activitats de l'Agència. Aquestes dades s'han confrontat amb la informació de major detall de la base de dades i registres de dades del parc d'habitatges de què disposa l'Agència. Per a l'anàlisi d'aquestes dades s'ha disposat de documentació suport relacionada amb la procedència, l'estat i el destí dels habitatges i s'han mantingut entrevistes amb responsables i personal de diferents direccions i àrees de l'Agència, entre els quals cal remarcar els més específicament centrats en l'administració del parc, com són la Direcció de Promoció de l'Habitatge, la Direcció Operativa de Gestió Patrimonial de l'Habitatge o la Direcció Operativa d'Actuacions d'Urgència en matèria d'habitatge. També s'han fet entrevistes amb responsables de la Secretaria d'Habitatge, en concret, del Servei d'estudis i documentació.

Cal remarcar que s'ha exclòs dels treballs i de l'objecte d'aquesta fiscalització l'avaluació de la qualitat, de l'exactitud i veracitat de les dades de la base de dades i registres de l'Agència, i que tampoc és objecte de la fiscalització el sistema d'informació i processos informàtics usats per l'Agència per a la gestió del parc d'habitatges.

Les necessitats socials tractades en aquest informe només fan referència a les necessitats detectades per l'Agència.

3. CONCLUSIONS

A continuació es presenten les conclusions relatives als objectius formulats en forma de pregunta.

3.1. LA PLANIFICACIÓ DEL PARC D'HABITATGES ÉS ADEQUADA PER RESOLDRE LES NECESSITATS DETECTADES PER L'AGÈNCIA?

Per a una correcta planificació, l'Agència hauria de fonamentar el control de la gestió del parc d'habitatges en instruments de planificació, previsió i seguiment, de forma coordinada amb el departament d'adscripció. Al respecte, s'han detectat mancances significatives que es concreten en les dues conclusions següents.

1. No existeix un contracte programa amb un horitzó temporal a mitjà termini, com a document i instrument fonamental de la gestió de l'Agència i, en concret, de la gestió del parc d'habitatges que administra. El contracte programa hauria de coordinar l'Agència i el departament a què està adscrita i, d'acord amb l'article 16 de la Llei 13/2009, de creació de l'Agència i amb l'article 44 dels seus estatuts, predeterminar els objectius i les actuacions per assolir-los i establir quantificadament indicadors que en permetin valorar l'assoliment. Tampoc hi ha el Pla anual d'activitats, previst en l'article 45 dels estatuts de l'Agència com el document que cada any hauria de concretar els objectius i actuacions del contracte programa. Tot això hauria de ser la base sobre la qual establir anualment les actuacions i els objectius a preveure en el programa pressupostari 431, Habitatge. D'aquesta manera, l'Agència disposaria d'unes eines fonamentals de control de gestió i, alhora, respondria al que legalment està previst (vegeu l'apartat 5.1.1).

2. La Memòria del programa pressupostari 431, Habitatge, del pressupost de la Generalitat presenta uns indicadors respecte dels quals s'han detectat importants mancances (manca de claredat en la definició dels indicadors, valoracions de dades previstes i dades reals amb errades, canvis de criteri i heterogeneïtat, etc.). Això i la manca de seguiment i supervisió resten valor a l'esmentada Memòria i deixa clar que l'Agència no en fa ús com a eina de control de la gestió del seu parc d'habitatges. Els objectius, actuacions i indicadors previstos en aquest programa pressupostari, o d'altres que s'hi podrien incorporar, definits de manera acurada, juntament amb el contracte programa, haurien de representar eines fonamentals de previsió, seguiment, avaluació, revisió de prioritats, preses de decisió i, si cal, modificació, en relació amb la gestió del parc d'habitatges.

   Tot i les mancances esmentades en relació amb el programa pressupostari 431, s'ha pogut observar que en l'exercici 2022 s'han reduït les errades en la quantificació de les dades previstes i de les reals. Així mateix, en 6 dels 7 indicadors analitzats el grau d'assoliment és correcte, ja que s'assoleixen nivells propers al 90% i al 100% (vegeu els apartats 5.1.2 i 5.1.3).

3.2. ÉS EFICAÇ LA GESTIÓ DEL PARC D'HABITATGES DE L'AGÈNCIA?

L'eficàcia en la gestió del parc d'habitatges s'ha de valorar en relació amb la capacitat per donar resposta a les necessitats de la població en situació de vulnerabilitat o d'emergència social i residencial. En termes generals es pot concloure, d'una banda, que el nombre d'habitatges que conforma el parc d'habitatges que administra l'Agència és clarament insuficient per donar resposta a les elevades necessitats d'habitatge social i, d'altra banda, que el grau d'ocupació dels habitatges del parc d'habitatges és satisfactori.

S'han observat mancances de coordinació i homogeneïtat en el funcionament i control les dades dels registres de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial, alhora que s'ha remarcat la inexistència d'un registre que unifiqui la disponibilitat d'habitatges dels diferents parcs d'habitatges existents.

També cal remarcar que davant les limitacions per a aconseguir incrementar el nombre d'habitatges del parc d'habitatges, cal considerar com a positives, dins les possibilitats de l'Agència, actuacions dutes a terme en els exercicis 2021 i 2022 per captar nous habitatges procedents de particulars (programa Reallotgem) o per solucionar i mobilitzar casos d'habitatges no disponibles per estar il·legalment ocupats (protocol per a casos amb sentència de desnonament pendents d'execució).

Aquesta conclusió general està fonamentada en les conclusions parcials següents:

3. El Registre de sol·licitants d'HPO presenta per als exercicis 2021 i 2022 una mitjana de sol·licituds propera als 85.600 inscrits. Per als exercicis 2021 i 2022, es van adjudicar una mitjana anual aproximada de 3.450 habitatges. Per tant, amb aquestes adjudicacions només s'ha pogut cobrir un 4% anual de les sol·licituds inscrites en el Registre. Aquest percentatge tan baix respon al greu desajust entre la demanda d'habitatge social, creixent amb la crisi econòmica, i l'oferta de què es disposa mitjançant els parcs d'habitatges de les administracions públiques o mitjançant les promocions públiques o privades d'habitatges de protecció oficial (vegeu l'apartat 5.2.1.1).

4. Dels 3.450 habitatges adjudicats de mitjana anual en els exercicis 2021 i 2022, només uns 275 corresponen al parc d'habitatges de l'Agència, el que representa el 7,97%. A més, si en els exercicis 2021 i 2022 el total d'adjudicacions de les diferents procedències van respondre al 4% de les sol·licituds inscrites en el Registre de sol·licitants d'HPO, els habitatges del parc d'habitatges de l'Agència van donar resposta al 0,32% d'aquelles sol·licituds. Aquests baixos percentatges d'adjudicacions del parc d'habitatges administrat per l'Agència com a resposta a les sol·licituds del Registre respon al fet que el parc d'habitatges de l'Agència està molt consolidat i no hi ha gairebé moviment, i que, tant l'Agència com el conjunt d'administracions públiques, han de prioritzar donar resposta

als casos d'emergència econòmica i social que es gestionen mitjançant la Mesa (vegeu l'apartat 5.2.1.1).

5. Si bé el Registre de sol·licitants d'HPO es va constituir amb la finalitat de ser un registre únic que unifiqués i coordinés els registres municipals existents i el de la Generalitat, no es pot dir el mateix en relació amb la diversitat de parcs d'habitatges existents. Així, la resposta a les sol·licituds del Registre de sol·licitants d'HPO es fa mitjançant habitatges dels diversos parcs, municipals, de l'Agència, d'entitats del tercer sector, etc. o directament mitjançant els promotors públics o privats. No hi ha, però, un registre únic de parcs d'habitatges o d'habitatges disponibles de manera que l'Agència no disposa d'informació ni controla els habitatges de què disposa (vegeu l'apartat 5.2.1.1).

6. La Mesa, en els exercicis 2019-2022, va iniciar una mitjana anual d'uns 1.860 expedients de valoració que es corresponen amb les sol·licituds rebudes i va resoldre favorablement una mitjana anual de 1.253 casos. Val a dir que en aquest període, tant les sol·licituds rebudes, com el nombre de resolucions favorables, com el lliurament d'habitatges del parc d'habitatges de l'Agència per fer front a aquestes resolucions s'han vist afectats per fets com la pandèmia de la covid, o la major o menor disponibilitat d'habitatges en zones on sorgeixen les emergències. Això ha suposat una forta variació interanual en els percentatges de lliuraments per la Mesa respecte dels expedients amb resolució favorable. Així, en el període 2019-2022, els lliuraments per adjudicacions mitjançant la Mesa han estat, en termes mitjans, d'uns 655 habitatges anuals i han donat resposta, per a l'esmentat període, a un 52,27% de la mitjana de les resolucions favorables de la Mesa (vegeu l'apartat 5.2.1.2).

7. L'increment del nombre d'habitatges del parc d'habitatges que administra l'Agència ha estat, en els exercicis 2021 i 2022, del 2,06% i del 3,30%, respectivament, passant de 20.750 habitatges a 31 de desembre del 2020, a 21.177 al final del 2021 i a 21.875 habitatges al final de l'exercici 2022. En els darrers exercicis, i ja des dels anys 2015 i 2016, aquest increment es concentra en habitatges procedents de l'exercici del dret de tanteig i retracte i de la cessió d'habitatges de titularitat privada, principalment, de la Sareb, el BBVA i particulars que els cedeixen mitjançant al programa Reallotgem. La resta d'habitatges que històricament conformen el parc d'habitatges administrat per l'Agència, majoritàriament de promocions d'habitatges procedents de l'INCASÒL i de l'històric traspàs d'habitatges de l'Estat, no presenten cap increment des de ja fa força exercicis (vegeu l'apartat 5.2.2).

8. En relació amb el tanteig i retracte i amb les cessions, hi ha diversos motius que limiten les possibilitats de l'Agència d'incorporar al parc d'habitatges nous habitatges. Els principals motius són les limitacions legals que impedeixen incorporar habitatges amb certes característiques tècniques, com ara la superfície de l'habitatge; la ubicació geogràfica

(manca d'habitatges disponibles en zones de major demanda de lloguer social); les limitacions en els recursos financers, que comporten limitacions pressupostàries per a adquirir habitatges per tanteig i retracte o llogar o rebre habitatges en cessió; les limitacions de personal per fer front a l'augment del nombre d'habitatges, a l'augment de les situacions d'emergència i a les diverses tasques per a gestionar el parc d'habitatges; les limitacions a la col·laboració per part d'ajuntaments o professionals col·legiats en el programa Reallotgem, i la limitada capacitat de l'Agència per poder influir en les polítiques i decisions de gestió de les entitats financeres i també de particulars per aconseguir augmentar el nombre d'habitatges cedits (vegeu l'apartat 5.2.2).

9. Els 925 habitatges del parc d'habitatges procedents de la cessió de la Sareb estan amb el conveni de cessió vençut des de finals de març del 2022, fet que representa una situació de risc i de manca de garantia de continuïtat i d'estabilitat en l'habitatge per al gairebé miler de famílies que a finals del 2022 residien en aquests habitatges. S'ha observat que aquesta situació es manté al llarg del 2023 i encara durant el primer trimestre del 2024. Cal formalitzar amb la Sareb un nou conveni que reguli els habitatges que es mantenen en cessió per donar cobertura documental i legal suficient a la gestió dels habitatges cedits i, d'aquesta manera, evitar qualsevol risc per a l'Agència i per als arrendataris de lloguer social als quals l'Agència té adjudicats els habitatges.

   En les altres procedències analitzades d'habitatges del parc que l'Agència rep en cessió (BBVA i programa Reallotgem) no hi manca el document vigent que regeixi la cessió com en el cas de la Sareb però, en tot cas, cal considerar que la limitació temporal de la cessió dels propietaris a l'Agència suposa, també, per als llogaters en arrendament social, riscos i mancances quant a la garantia de continuïtat i estabilitat en l'habitatge (vegeu l'apartat 5.2.2.2).

10. La taxa d'ocupació del parc d'habitatges administrat per l'Agència, mesurada a final de l'exercici com el percentatge del total d'habitatges lliurats respecte del total d'habitatges ha estat, en els exercicis 2021 i 2022, del 86,68% i del 87,18%, respectivament. Aquesta taxa presenta certa diferència entre els habitatges de titularitat pública, amb una mitjana al voltant del 90%, o els de titularitat privada, al voltant del 75%. Aquests nivells d'ocupació es consideren satisfactoris (vegeu l'apartat 5.2.3).

11. Dins del parc d'habitatges de l'Agència hi ha també habitatges no disponibles, la major part dels quals corresponen a habitatges amb ocupants il·legals. En el període 2019-2022 i, especialment a partir de l'any 2020, es manté força estable la xifra d'habitatges amb ocupacions il·legals, principalment a causa de l'alentiment en les execucions de les sentències de desnonaments conseqüència de l'aturada dels jutjats durant la pandèmia de la covid, i de les polítiques tant del govern estatal com del català, de moratòria de desnonaments en els anys posteriors a la pandèmia (vegeu l'apartat 5.2.4).

12. Des de finals de l'exercici 2021, i davant l'acumulació de casos d'habitatges il·legalment ocupats amb sentència de desnonament pendent d'execució, l'Agència, en col·laboració amb els ajuntaments, va posar en marxa un protocol per actualitzar la valoració individualitzada de tots aquests casos i per decidir per a quins reiniciava els tràmits d'execució del desnonament i per a quins atorgava als ocupants una autorització temporal d'un any. En aplicació d'aquest protocol, a principis de l'exercici 2022, l'Agència va trametre als ajuntaments notificacions per 970 habitatges ocupats il·legalment, perquè els serveis municipals ho analitzessin i responguessin a l'Agència respecte de la continuïtat dels ocupants en l'habitatge.

    Cal valorar positivament la iniciativa de l'Agència de posar en pràctica aquest protocol per intentar solucionar i mobilitzar aquests habitatges. Amb tot, se'n desprenen clares mancances en la participació i col·laboració dels ajuntaments, ja que dels 970 casos notificats els ajuntaments només en van respondre 410, és a dir, un 42,27%. Cal tenir en compte, també, que el reinici de les execucions de desnonament tornen a veure's frenades per noves pròrrogues en les moratòries dels desnonaments i per l'endarreriment que es genera en la tramitació i les actuacions que depenen dels jutjats (vegeu l'apartat 5.2.4).

3.3. ÉS EFICIENT LA GESTIÓ DEL PARC D'HABITATGES DE L'AGÈNCIA?

De l'anàlisi realitzada es constata que es fa difícil concloure sobre l'eficiència en la gestió del parc d'habitatges, en termes globals. No ha estat possible la comparació amb altres possibles parcs d'habitatges d'altres comunitats autònomes o, fins i tot, d'altres països, ja que no es disposa d'aquesta informació i perquè aquests parcs són difícilment comparables. També s'ha fet difícil valorar si els costos de la gestió del parc d'habitatges i els terminis entre la disposició d'un habitatge i el seu lliurament presenten nivells d'eficiència adequats. En aquest sentit, l'anàlisi només ha permès comparar entre les diferents procedències dels habitatges del parc.

L'eficiència en la gestió del parc d'habitatges s'ha de valorar en relació amb els costos d'adquisició i cessió dels habitatges, així com amb les despeses generals i altres despeses per administrar i gestionar el parc (adequació, manteniment, vigilància, neteja, assegurances, etc.). Això requereix quantificar els costos necessaris perquè els habitatges del parc estiguin en condicions de poder ser adjudicats als beneficiaris d'habitatge social. També cal valorar els terminis entre que l'Agència disposa d'un habitatge i l'acaba lliurant.

13. Respecte dels costos del parc d'habitatges es pot concloure que els costos mitjans anuals varien significativament segons la diversa tipologia de procedències. Així:

    - El cost per disposar d'un habitatge (cost d'adquisició i cessió) presenta imports més elevats en aquells habitatges les procedències dels quals han permès a l'Agència incrementar el nombre d'habitatges del parc en els darrers exercicis (adquisició per

tanteig i retracte, cessions d'entitats financeres i de particulars). Això respon a l'escassedat de possibilitats que troba l'Agència per captar habitatges a preus raonables, preus amb molt increment en els darrers anys en el mercat d'adquisició i de lloguer que també acaben generant increments en els costos d'adquisició i de cessió d'habitatges en el parc d'habitatges gestionats per l'Agència.

- La variabilitat del cost mitjà radica en el fet que, segons la procedència, l'Agència assumeix totes les despeses generals o només algunes d'elles. El cost per despeses generals presenta imports més elevats sobretot en aquelles procedències en què l'estat en què s'obtenen els habitatges requereixen majors actuacions d'obres per adequar-los, com és el cas dels adquirits per tanteig i retracte.

- El cost per altres despeses de gestió augmenta significativament el 2022 per l'increment del cost de les assegurances, tant per l'increment general de preus com pel causat per les noves condicions del conveni amb el BBVA, i també per l'actualització de preus dels serveis de seguiment. El major cost dels serveis de seguiment afecten sobretot aquelles procedències que concentren adjudicacions per a emergències, com són els habitatges procedents de tanteig i retracte i del programa Reallotgem. El cost per ajuts implícits presenta mitjanes més elevades en aquells habitatges en què el preu del lloguer social és superior, com és el cas dels habitatges procedents d'obra nova.

  Cal tenir en compte que no s'inclou el cost de personal directament imputable a la gestió del parc d'habitatges, atès que l'Agència no disposa de comptabilitat de costos, ni es fa una imputació de les hores directament imputables a la gestió del parc d'habitatges (vegeu l'apartat 5.3.1).

14. El termini entre la disponibilitat i el lliurament dels habitatges, analitzat en general pels habitatges recuperats i, en concret, pels habitatges adquirits per tanteig i retracte i pels rebuts en cessió procedents del programa Reallotgem, presenta uns terminis mitjans força llargs, d'entre 7,5 i 8 mesos. D'aquest termini mitjà, entre 5 i 6 mesos són per valorar i executar les obres d'adequació i, al voltant d'1,5 i 2 mesos són per a efectuar els controls i la tramitació administrativa. Aquests terminis es poden considerar raonables tenint en compte que, en general, es requereixen significatives obres d'adequació i que el lliurament requereix de diverses tasques de preparació del contracte, verificació i actualització de dades de l'adjudicatari i lliurament i entrega de claus (vegeu l'apartat 5.3.2).

4. RECOMANACIONS

A continuació s'inclouen les recomanacions que es consideren pertinents a partir del resultat del treball de fiscalització realitzat.

1. Caldria formalitzar un contracte programa entre l'Agència i el departament competent en matèria d'habitatge com a eina de gestió a mitjà termini del parc d'habitatges de l'Agència, i també el Pla anual d'activitats que cada any concreti els objectius i actuacions del contracte programa.

2. Caldria una correcta elaboració i un seguiment de les dades previstes i reals de la memòria del programa pressupostari 431, Habitatge, del pressupost de la Generalitat en la part que afecta l'Agència. A més cal evitar incloure-hi objectius que no depenen de l'activitat de l'Agència sinó de les línies d'actuació o de les decisions de tercers, com ara, l'objectiu previst de recuperar el 100% del patrimoni residencial de la Sareb, entitat que no depèn de l'Agència ni de la Generalitat.

3. Es considera necessària la integració dels habitatges disponibles en tots els parcs d'habitatges de Catalunya en un sol Registre d'habitatges, atès que l'Agència no disposa de tota la informació ni controla tots els habitatges.

4. Seria convenient unificar criteris i homogeneïtzar procediments en la gestió dels diferents registres municipals que integren el Registre de sol·licitants d'HPO, entre ells i respecte del registre de l'Agència. En el cas concret del registre de sol·licitants de l'Ajuntament de Barcelona, caldria unificar l'aplicació informàtica respecte de la de l'Agència perquè aquesta pugui rebre i disposar les dades completes i sense duplicitats de la ciutat de Barcelona, amb moviments d'altes i baixes de l'exercici, i no només la situació a final de l'exercici.

5. Seria convenient, per a una millor coordinació entre l'Agència i els municipis amb mesa d'emergència pròpia, que els representants de l'Agència en les meses municipals poguessin participar en tots els casos, de la valoració per determinar la vulnerabilitat del sol·licitant i sobre quin és l'habitatge més adequat en cada cas.[4]

6. Caldria que en les bases de dades que recullen la informació de la composició del parc d'habitatges de l'Agència i en les memòries s'inclogués la vertadera procedència i els vertaders titulars dels habitatges cedits, sobretot en el cas dels habitatges cedits pel BBVA, que posteriorment ha venut a altres empreses.

4. Text modificat arran de les al·legacions rebudes.

7. Caldria coordinar esforços amb les administracions locals i planificar prèviament certes actuacions de manera que iniciatives com el programa Reallotgem o el protocol per a actualitzar la situació d'habitatges il·legalment ocupats, en què la participació dels ajuntaments és fonamental, sigui més eficaç. Per això, prèviament, l'Agència hauria de fer participar aquestes entitats en l'impuls d'aquestes actuacions i iniciatives, i així assegurar una col·laboració més eficaç.

8. Caldria plantejar-se la possibilitat d'establir criteris específics i límits a l'hora de seleccionar els habitatges a adquirir per tanteig i retracte per assolir un equilibri entre la necessitat d'ampliar el parc d'habitatges i el cost d'adequacions que pels habitatges d'aquesta procedència assumeix l'Agència.

9. Caldria que l'Agència implantés, potenciés o ampliés controls de seguiment de costos i de terminis i preestablís formalment uns objectius assumibles i a assumir quantificant indicadors de costos (d'adquisició o cessió, de despeses generals i d'altres despeses de gestió) així com indicadors de terminis (d'obres d'adequació, de tràmits per a gestionar el lliurament). Pel que fa als costos, seria recomanable que l'Agència arribés a determinar criteris de repartiment de les despeses d'estructura per poder quantificar el cost mitjà dels habitatges del parc de l'Agència amb el cost més complet possible (personal directe i indirecte, despeses generals indirectes, etc.).

5. RESULTATS DE LA FISCALITZACIÓ

En aquest apartat es recull el resultat de la fiscalització respecte de cadascun dels objectius de la fiscalització.

5.1. LA PLANIFICACIÓ DEL PARC D'HABITATGES ÉS ADEQUADA PER RESOLDRE LES NECESSITATS DETECTADES PER L'AGÈNCIA?

Per valorar la coherència interna en la planificació, l'anàlisi s'ha centrat en l'existència d'objectius i indicadors predeterminats, el seu seguiment i control i la coordinació de l'Agència amb el departament de la Generalitat al qual està adscrita. En relació amb això, es plantegen les preguntes que es desenvolupen en els apartats següents.

5.1.1. Hi ha objectius i indicadors predeterminats i coordinació amb el departament d'adscripció?

Una gestió eficaç del parc d'habitatges administrat requereix que l'Agència determini, en coordinació amb el departament al qual està adscrita, els objectius, les actuacions per assolir-los, els recursos i els mitjans per a dur a terme les actuacions. Per fer un bon seguiment de la gestió s'han de predefinir uns indicadors dels quals se n'ha de fer seguiment i control. S'ha de tenir en compte que en els darrers exercicis l'adscripció departamental de l'Agència ha anat variant entre el Departament de territori i el de Benestar Social.

Per assolir una gestió eficaç és fonamental la formalització entre l'Agència i el departament d'adscripció d'un document, com podria ser un contracte programa de caire pluriennal en què fonamentar l'activitat de l'Agència, almenys a mitjà termini, amb un horitzó d'entre 3 i 5 anys, en relació amb la gestió i administració del parc d'habitatges. Cal remarcar que la Llei 13/2009, de creació de l'Agència, en els articles 16 i 17 estableix la formalització d'un contracte programa de durada pluriennal entre el departament competent en matèria d'habitatges i l'Agència i que, a més, mitjançant aquest contracte programa, el departament exerceixi el control dels resultats de l'Agència en compliment dels objectius encomanats. Els estatuts de l'Agència també preveuen el contracte programa en el seu article 44, com a instrument de coordinació entre l'Agència i el departament d'adscripció, estableixen en 4 anys la seva durada i les clàusules que ha de contenir, les principals de les quals fan referència a la definició d'objectius a assolir, la determinació d'instruments de seguiment, control i avaluació de l'activitat de l'Agència, la determinació dels paràmetres d'eficiència econòmica i de garantia de qualitat dels serveis i el finançament. D'altra banda, l'article 45 dels estatuts preveu el Pla d'activitats anual, on anualment s'han de concretar els objectius del contracte programa, el qual l'aprova el Consell d'Administració.

L'Agència no formalitza amb el departament a què està adscrita cap contracte programa o document similar, ni el Pla d'activitats anual. Com a conseqüència d'això, entre l'Agència i el departament no es preveuen uns objectius pluriennals a assolir en relació amb el parc d'habitatges, ni uns recursos específics i mitjans a aplicar en les actuacions a dur a terme per assolir els objectius. Aquestes previsions a mitjà termini haurien de representar l'eina de control de gestió sobre la qual fonamentar cada any els plans anuals d'activitat i els objectius, recursos i mitjans de l'exercici.

Cal remarcar, però, que el que sí que hi ha és el programa pressupostari 431, Habitatge, del pressupost de la Generalitat. Aquest programa inclou una memòria pressupostària que determina anualment els objectius estratègics, les actuacions a assolir i els indicadors, alguns dels quals tenen a veure amb la gestió i administració del parc d'habitatges (vegeu l'annex 6.4).

Tenint en compte tot això, l'anàlisi s'ha centrat en l'estudi d'aquest programa pressupostari en tot allò que fa referència al parc d'habitatges.

5.1.2. El programa pressupostari 431 representa per a l'Agència una eina útil de control de gestió del parc d'habitatges que administra?

Els pressupostos de la Generalitat de Catalunya aprovats per als exercicis 2020[5] i 2022 inclouen el programa pressupostari 431 Habitatge. L'anàlisi efectuada es centra en la part del programa pressupostari 431, corresponent a l'agrupació de Territori i Sostenibilitat, pel 2020 i, a la de Drets socials, pel 2022, atès que són les agrupacions que inclouen a l'Agència.

Les memòries del programa pressupostari 431 Habitatge detallen el Pla departamental, els gestors del programa, la descripció de la necessitat, els objectius, les actuacions i els indicadors (vegeu l'annex 6.4).

Pla departamental

El Pla departamental varia entre 2020 i 2022 a causa del canvi de departament d'adscripció. Així, mentre que en el pressupost de 2020 el Pla departamental buscava protegir i facilitar el dret a l'accés i la conservació de l'habitatge per evitar el risc d'exclusió social, i ampliar el parc d'habitatge públic, potenciant el lloguer assequible, el 2022, el Pla buscava garantir l'accés i la permanència a l'habitatge a les persones i famílies més vulnerables, fomentar la promoció d'habitatge assequible i social, impulsar actuacions de millora i dinamització de barris amb especials dificultats i evitar el despoblament rural.

Gestors del programa

La memòria estableix objectius i indicadors globals del programa, alhora que diferencia les actuacions i indicadors per als 5 gestors en els exercicis 2020 i 2022. Els gestors de l'exercici 2020 són l'Agència, la Secretaria d'Habitatge[6], l'INCASÒL, el Consorci d'Habitatge de Barcelona i el Consorci de l'Habitatge de l'Àrea Metropolitana de Barcelona i, els del 2022 la Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, l'Agència, el Consorci d'Habitatge de Barcelona, l'INCASÒL i la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme. Els principals objectius i actuacions de l'Agència es detallen més endavant. Pels altres gestors, els principals objectius i actuacions que recull el programa són, entre d'altres, els següents:

- Secretaria d'Habitatge: augmentar el nombre d'habitatges a destinar a lloguer social (emissió d'informes tècnics d'edificis i de cèdules d'habitabilitat), donar suport a entitats del tercer sector i a les oficines locals d'habitatge, impulsar la coordinació entre ajuntaments i

5. En l'exercici 2021 no es van aprovar nous pressupostos i, per tant, es van prorrogar els del 2020.

6. La Secretaria d'Habitatge era la Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori el 2020 i la Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social a partir del 2022.

Generalitat per a la gestió de l'habitatge a destinar a lloguer social, reforçar mecanismes d'intermediació i assessorament per evitar desnonaments.

- INCASÒL: programar i construir habitatges protegits prioritzant el règim de lloguer social, fomentar la construcció d'habitatge protegit acordat amb altres promotors, promoure sòl per a ús residencial per al mercat d'habitatge protegit, impulsar la producció sostenible en relació amb l'emissió de CO_2.

- Consorci de l'Habitatge de Barcelona: augmentar el nombre d'habitatges de la ciutat de Barcelona a preu assequible, incrementar el nombre d'habitatges protegits adjudicats mitjançant el registre de la ciutat de Barcelona, mantenir els ajuts a la rehabilitació, evitar pèrdua d'habitatge per motius econòmics augmentant els ajuts al pagament de l'habitatge.

- Consorci de l'Habitatge de l'Àrea Metropolitana de Barcelona: Impulsar, aprovar i gestionar convocatòries d'ajuts per a la rehabilitació d'edificis de tipologia residencial col·lectiva, actuar en habitatges amb pobresa energètica (realització d'auditories energètiques i implantació de mesures preventives) i executar actuacions del Programa metropolità de rehabilitació residencial extensiva en zones vulnerables (declaració d'àrees de conservació i rehabilitació).

- Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme: Mobilitzar sòl eficientment per satisfer les necessitats residencials, incrementant la superfície de sòl residencial per a la construcció d'habitatges.

Descripció de la necessitat

Les memòries dels exercicis 2020 i 2022 posen especial èmfasi en l'enorme desajust entre la demanda d'habitatge i l'oferta actual del mercat, i també en les mesures adreçades a incrementar el parc d'habitatges. Les principals mesures que es preveuen són la construcció de nous habitatges i la mobilització del parc d'habitatges existent. A més, les memòries també fan referència a les mesures per incentivar la rehabilitació i la qualificació energètica dels habitatges.

Actuacions de l'Agència

Les memòries també preveuen les actuacions a realitzar per cadascun dels gestors del programa. Les principals actuacions de l'Agència relacionades de manera més o menys directa amb la gestió i administració del parc d'habitatges són les següents:

a) Atorgar les prestacions pel pagament de l'habitatge als col·lectius de població amb menys recursos, o ajuts implícits.

b) Prioritzar la destinació dels habitatges públics de lloguer per als casos de les meses d'emergència.
c) Reforçar el seguiment social de les famílies a què s'ha adjudicat un habitatge a través de les meses d'emergència.
d) Ampliar el parc públic d'habitatges de lloguer a través de la construcció de més habitatges o de l'exercici del dret de tanteig i retracte.
e) Recuperar el 100% del patrimoni residencial de la Sareb per destinar-lo a habitatges de lloguer.

Altres objectius i actuacions previstos per a l'Agència, a més dels directament relacionats amb la gestió del parc d'habitatges, són els següents:

f) Atorgar ajuts i finançament avalat per l'Institut Català de Finances per fomentar promocions d'obra nova a destinar al lloguer social.
g) Atorgar subvencions per a la rehabilitació, en concret, d'edificis amb projectes de millora d'eficiència energètica o habitatges en el món rural per evitar el despoblament.
h) Potenciar les tasques d'intermediació mitjançant l'anomenada oficina Ofideute, en casos de perill de pèrdua d'habitatge per execució hipotecària.

Objectius i indicadors de l'Agència

El detall dels objectius i els indicadors per a l'Agència pels exercicis 2020 i 2022 és el següent:

Quadre 6. Programa 431 per a l'Agència en els pressupostos dels exercicis 2020 i 2022. Objectius i indicadors

Programa 431- Pressupost 2020		
Objectius estratègics	Objectius operatius	Indicadors*
OE10.1 Incrementar el parc d'habitatge social i invertir en el seu manteniment	1. Augmentar el nombre d'habitatges a preu assequible 2. Incrementar el nombre d'habitatges construïts per la Generalitat i destinats a lloguer 3. Incrementar els habitatges adquirits per tanteig i retracte per destinar-los a lloguer	1. Nombre d'habitatges administrat per l'Agència 2. Nombre d'habitatges cedits a entitats del tercer sector i ajuntaments per destinar-los a habitatge social (administrats per l'Agència) 3. Nombre d'habitatges adquirits per tanteig i retracte durant l'any 5. Nombre d'habitatges lliurats per l'Agència. Inclou els habitatges adjudicats a través de les meses d'emergència 7. Nombre de persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatge protegit
OE10.2 Facilitar l'accés a l'habitatge en condicions assequibles i promoure'n la rehabilitació	Mantenir els ajuts a la rehabilitació d'habitatges	4. Habitatges administrats per l'Agència en què s'han realitzat obres de rehabilitació, manteniment i adequació

OE10.3 Evitar la pèrdua d'habitatges per motius econòmics	1. Reduir el nombre de famílies amb problemes per fer front a les despeses relacionades amb l'habitatge 2. Millorar la coordinació entre la Generalitat, les administracions locals i les entitats del tercer sector que operen en matèria d'habitatge 3. Augmentar els ajuts d'urgència per a subministraments bàsics	6. Nombre d'ajuts per pagar el lloguer dels habitatges administrats per l'Agència
Programa 431- Pressupost 2022		
Objectius estratègics	Objectius operatius	Indicadors*
OE7.1 Garantir l'accés i la permanència a l'habitatge de les persones i famílies més vulnerables	1. Reduir el nombre de famílies amb problemes per fer front a les despeses relacionades amb l'habitatge 2. Millorar la coordinació entre la Generalitat, les administracions locals i les entitats del tercer sector que operen en matèria d'habitatge 3. Augmentar els ajuts al pagament de l'habitatge 4. Evitar la pèrdua de l'habitatge per desnonament i pal·liar el sensellarisme	6. Nombre d'ajuts per pagar el lloguer dels habitatges administrats per l'Agència
OE7.2 Augmentar el parc públic d'habitatge i fomentar la promoció d'habitatge assequible i social	1. Augmentar el nombre d'habitatges a preu assequible 2. Incrementar el nombre d'habitatges construïts per la Generalitat i destinats a lloguer 3. Incrementar els habitatges adquirits per tanteig i retracte per destinar-los a lloguer	1. Nombre d'habitatges administrat per l'Agència 2. Nombre d'habitatges cedits a entitats del tercer sector i ajuntaments per destinar-los a habitatge social (administrats per l'Agència) 3. Nombre d'habitatges adquirits per tanteig i retracte durant l'any 5. Nombre d'habitatges lliurats per l'Agència. Inclou els habitatges adjudicats a través de les meses d'emergència 7. Nombre de persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatge protegit
OE7.3 Millorar la qualitat i les condicions dels habitatges	1. Millorar l'eficiència energètica dels edificis 2. Promoure la implantació d'energies renovables 3. Millorar les condicions d'habitabilitat dels habitatges en el mon rural 4. Augmentar els ajuts a la rehabilitació d'habitatges	4. Habitatges administrats per l'Agència en què s'han realitzat obres de rehabilitació, manteniment i adequació

Font: Memòries del programa pressupostari 431, Habitatge.

* Els indicadors es numeren d'acord amb la numeració establerta en el quadre 7.

Els objectius estratègics directament relacionats amb actuacions concretes del parc d'habitatges administrat per l'Agència són, per a l'exercici 2020, l'OE10.1 i, per a l'exercici 2022, l'OE7.2. Aquests objectius presenten conceptes similars i objectius operatius coincidents. Amb tot, també els objectius OE10.2 i OE10.3 de l'exercici 2020 i els objectius OE7.1 i OE7.3 de l'exercici 2022, referents a altres actuacions de l'Agència, inclouen determinades actuacions relacionades amb la gestió del parc d'habitatges.

S'ha dut a terme una anàlisi dels 7 indicadors a partir de la informació inclosa en les memòries dels exercicis pressupostaris 2020 i 2022, que inclouen les dades reals de fins a 3 anys enrere i les dades previstes per l'exercici del pressupost. També s'ha disposat d'informació de detall i seguiment de les dades reals de l'exercici 2022, informació que es recollirà en les memòries que es preparin a partir de l'exercici pressupostari 2024.

L'anàlisi s'ha centrat bàsicament a verificar i validar la correcció, la claredat i la lògica dels aspectes següents:

- Definició del concepte i de les unitats de mesura de l'indicador, quant a la seva claredat i correcció.

- Quantificació de les dades previstes, quant a la seva correcció i lògica respecte de l'evolució de les dades previstes i reals per al període 2017-2022.

- Quantificació de les dades reals, validant-les i conciliant-les amb les dades resultants d'altres fonts, com són la base de dades del parc d'habitatges, les memòries d'activitats de l'Agència. També s'ha analitzat la correcció i l'evolució de les dades en el període 2017-2022.

Les observacions que es desprenen de l'anàlisi realitzada són les següents:

- La definició del concepte de certs indicadors presenta diverses mancances. Així:

  a) No s'especifica clarament l'àmbit temporal de referència de cada indicador. En les definicions del concepte de tots els indicadors, llevat el 3, no queda clar si el nombre d'habitatges, d'ajuts o de persones a quantificar es refereixen als que han estat objecte de cessió, lliurament, obres, etc. durant l'exercici o si bé es refereix als acumulats a final de l'exercici. A més, en el cas de l'indicador 4, la definició inclou obres de rehabilitació, adequació i manteniment quan, a la pràctica, les quantificacions no inclouen obres de rehabilitació.

  b) Les definicions dels conceptes dels indicadors 1, 2 i 4 no són clares, fet que ha provocat que, a la pràctica hi ha hagut un canvi de criteri a l'hora de quantificar l'indica-

dor 1, ja que a partir de la dada real del 2019 es recullen els habitatges de tot el parc, quan abans es recollien només els habitatges del parc públic.

En el cas de l'indicador 2, nombre d'habitatges cedits a entitats del tercer sector, la redacció no és clara i hi torna a haver canvis de criteri entre dades reals i previstes. També es confonen les dades entre habitatges cedits i habitatges rebuts en cessió.

En el cas de l'indicador 4, actuacions de rehabilitació, les dades reals i les previstes no corresponen a aquesta definició sinó que corresponen únicament a actuacions de manteniment i adequació.

c) En els indicadors 1, 2, 3 i 4 el criteri de quantificació ha variat durant els exercicis, fet que ha donat lloc, en determinats exercicis, a quantificacions errònies sobretot de les previsions de 2019 i 2020, o bé a dades heterogènies que desvirtuen, per a determinats anys, i no permeten per a d'altres, fer una correcta valoració de les evolucions així com del grau d'assoliment que les dades reals suposen respecte de les previstes.

- Les dades reals que recullen les memòries del programa pressupostari es poden considerar, en termes generals, correctes i coherents amb les fonts originàries de la informació, com són la base de dades del parc d'habitatges i d'altres bases de dades de control i de seguiment de l'Agència i el Registre de sol·licitants d'HPO per al cas de l'indicador 7. Tot i això, en el cas dels indicadors 3 i 5 s'ha detectat que algunes dades reals no són correctes, ja que presenten diferències de certa rellevància respecte de les extretes de la base de dades del parc d'habitatges.

- L'evolució de les dades recull en la majoria d'indicadors l'impacte que, a partir de les dades reals del 2020, va suposar l'aturada general de l'activitat pel confinament a causa de la pandèmia de la covid. Aquest impacte s'observa clarament en els indicadors 4, 5 i 6, en què les activitats d'obres, de valoració de la Mesa, de lliurament dels habitatges i de tramitació d'ajuts implícits s'alenteixen o s'aturen totalment.

- A més dels indicadors, la Memòria del programa pressupostari estableix, entre d'altres, les actuacions destacades que l'Agència ha de dur a terme. Respecte d'aquestes actuacions, cal dir que es preveuen actuacions que no depenen directament de l'Agència, com és el cas de l'actuació que preveu ampliar el parc públic d'habitatges a través de la construcció, o bé recuperant el 100% del patrimoni residencial de la Sareb. És clar que la segona part de la previsió no depèn directament de l'Agència i no es veu assolible, sobretot també, tenint en compte l'evolució del percentatge que suposen els habitatges provinents de la Sareb en els darrers exercicis sobre el patrimoni global de la Sareb.

Les mancances remarcades en relació amb els indicadors quant a la seva definició, així com les errades en la quantificacions i els canvis de criteri i heterogeneïtat resten valor a la Memòria del programa pressupostari 431. Això, juntament a la manca de seguiment i supervisió de les dades previstes i reals deixa clar que el programa pressupostari no representa per a l'Agència una eina de control de gestió del seu parc d'habitatges.

5.1.3. S'assoleixen els objectius previstos quantificats en els indicadors del programa pressupostari 431?

S'ha efectuat també una anàlisi concreta del grau d'assoliment dels objectius, comparant les dades reals dels indicadors amb les dades previstes i analitzant les desviacions.

Cal tenir en compte que per l'exercici 2021 no s'han pogut calcular els graus d'assoliment dels indicadors perquè no es van aprovar dades previstes, ja que era un exercici de pròrroga pressupostària. D'altra banda, en els exercicis 2019 i 2020, les dades previstes i reals no són fiables, tal com es posa de manifest en l'apartat anterior, per la qual cosa tampoc s'ha pogut valorar el grau d'assoliment dels indicadors. És per això que aquesta anàlisi s'ha centrat en l'exercici 2022, que és el primer any en què les dades previstes i reals permeten la valoració del grau d'assoliment.

El detall de les dades previstes i reals dels indicadors és el següent:

Quadre 7. Dades previstes i reals dels indicadors

Indicador	2017 Real	2018 Real	2019		2020		2021 Real (a)	2022		
			Previst	Real	Previst	Real		Previst	Real	(%)
1. Nombre habitatges administrats per l'Agència	15.255	15.570	14.000	20.440	21.000	20.753	21.177	22.000	21.874	99,43
2. Nombre d'habitatges cedits a entitats del tercer sector i a ajuntaments per habitatge social (b)	79	98	1.000	47	800	49	62	100	89	89,00
3. Nombre d'habitatges adquirits per tanteig i retracte durant l'any	540	862	500	829	700	376	391	450	447	99,33
4. Habitatges administrats per l'Agència en què s'han fet obres de rehabilitació, manteniment i adequació	5.936	5.409	14.000	4.810	5.500	3.177	5.669	3.800	6.249	164,45
5.Nombre d'habitatges lliurats per l'Agència (c)	1.789	1.443	1.000	1.246	1.500	943	1.181	1.300	1.037	79,77
6. Nombre d'ajuts per pagar el lloguer dels habitatges administrats per l'Agència	5.950	6.589	6.500	6.392	6.700	5.370	5.277	5.500	5.702	103,67
7. Nombre de persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial	115.634	125.426	125.000	137.626	140.000	141.070	84.442	90.000	86.876	96,53

Font: Elaborat per la Sindicatura de comptes a partir de les dades de les Memòries del programa pressupostari dels exercicis 2020 i 2022.

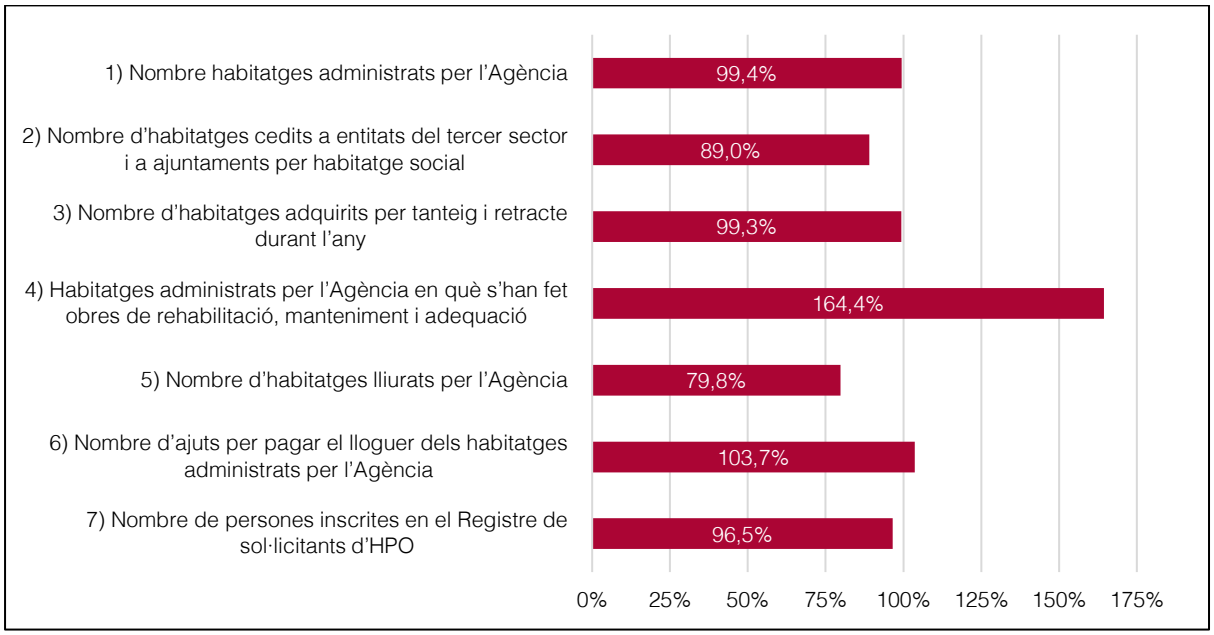
Notes:

(a) Per a l'exercici 2021 no existeix memòria del programa 431, ja que no es van aprovar nous pressupostos, va ser un exercici de pròrroga pressupostària.

(b) Gestionats per l'Agència.

(c) Inclou els adjudicats per meses d'emergència.

Gràfic 3. Grau d'assoliment dels objectius de l'exercici 2022 per indicadors



Font: Elaboració pròpia.

Respecte de l'anàlisi del grau d'assoliment dels indicadors de l'exercici 2022, cal remarcar que la comparació entre dades previstes i reals suposa uns graus d'assoliment acceptables, propers al 90% per a l'indicador 2 i, per a la resta, molt propers al 100% o que fins i tot el superen.

En el cas de l'indicador 5, les dades reals que consten, 1.037 habitatges, són incorrectes, ja que haurien de constar 1.347 habitatges, per la qual cosa el grau d'assoliment és del 103,62% i no del 79,77%. Aquesta incorrecció remarca la manca de seguiment i supervisió de les dades ja esmentada (vegeu l'apartat 5.1.2).

El grau d'assoliment de l'indicador 4, nombre d'habitatges administrats en què s'han fet obres de rehabilitació, manteniment i adequació, és d'un 164,45%. La raó és que les dades previstes corresponen a les dades reals del 2020, afectades per la pandèmia de la covid, en lloc d'incorporar les dades reals del 2021. Si es calcula el grau d'assoliment amb les dades reals del 2021, passa a ser del 110,23 %.

5.2. ÉS EFICAÇ LA GESTIÓ DEL PARC D'HABITATGES DE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA?

Per valorar l'eficàcia de l'Agència en la gestió del parc d'habitatges que administra s'han analitzat diferents aspectes:

- La capacitat de resposta del parc d'habitatges davant les necessitats d'habitatge que es recullen en la Mesa i en el Registre de sol·licitants d'HPO.

- Les limitacions a l'augment del parc d'habitatges.
- El grau d'ocupació del parc d'habitatges.
- Les principals causes dels habitatges no lliurats i, més concretament, dels no disponibles.

En relació amb aquests aspectes es plantegen les preguntes que es desenvolupen en els apartats següents.

5.2.1. En quina mesura l'Agència dona resposta a les necessitats d'habitatge social detectades per l'Agència amb el seu parc d'habitatges?

Les necessitats de la població de Catalunya es vehiculen, principalment, a través de les sol·licituds rebudes en les meses d'emergència i del Registre de sol·licitants d'HPO. Després d'un procés d'anàlisi d'aquestes sol·licituds, l'Agència adjudica i lliura els habitatges.

Per donar resposta a aquestes necessitats d'habitatge social, es disposa del parc d'habitatges de l'Agència, però també dels altres parcs d'habitatges i altres habitatges del tercer sector, de promocions privades, etc. Només en el cas de les sol·licituds rebudes a través del Registre de sol·licitants d'HPO, les adjudicacions es fan, no només amb el parc d'habitatges de l'Agència, sinó també amb els altres parcs esmentats.

Pel que fa a les meses d'emergència, l'Agència només gestiona les sol·licituds que es reben mitjançant la Mesa i no les que es reben mitjançant les meses d'emergència municipals.

Així, amb el seu parc d'habitatges, l'Agència ha de donar resposta a les sol·licituds de la Mesa, a les sol·licituds del Registre de sol·licitants d'HPO, a la regularització d'ocupants i a les necessitats d'habitatge vehiculats mitjançant convenis de cessió.

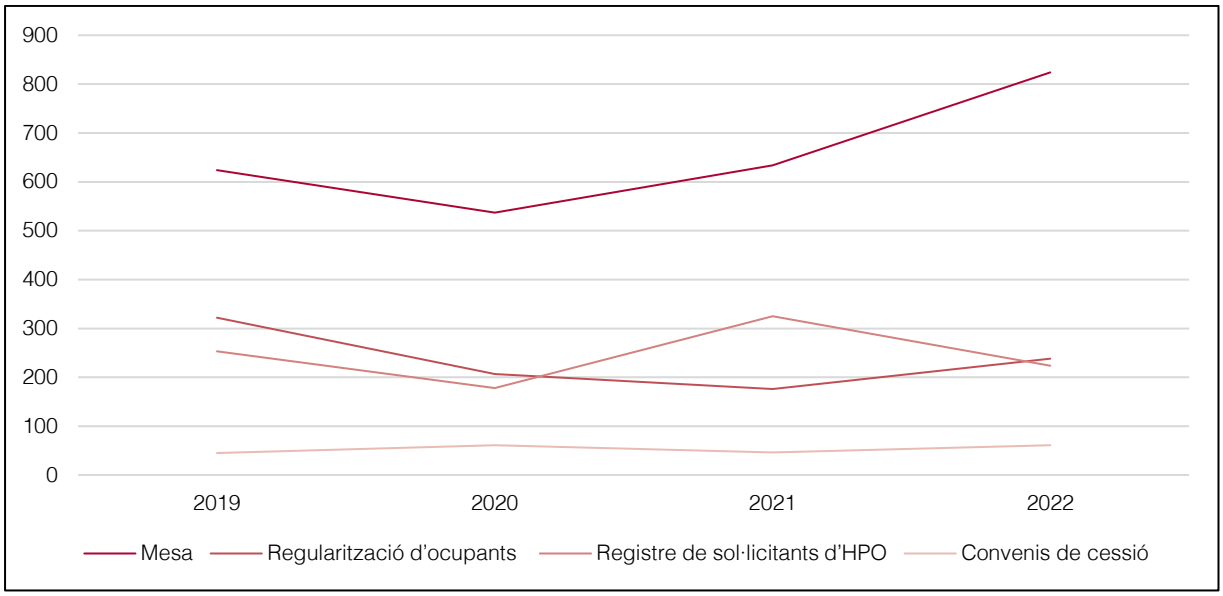
El detall de lliuraments que l'Agència ha fet en els exercicis 2019 a 2022 d'habitatges del parc d'habitatges ha estat el següent:

Quadre 8. Habitatges del parc d'habitatges de l'Agència lliurats

Via de lliurament	2019		2020		2021		2022	
	Habitatges	Percentatge	Habitatges	Percentatge	Habitatges	Percentatge	Habitatges	Percentatge
Mesa	624	50,16	537	54,63	634	53,68	824	61,17
Registre de sol·licitants d'HPO	253	20,34	178	18,11	325	27,52	224	16,63
Regularització d'ocupants	322	25,88	207	21,06	176	14,90	238	17,67
Convenis de cessió	45	3,62	61	6,20	46	3,90	61	4,53
Total habitatges lliurats	1.244	100,00	983	100,00	1.181	100,00	1.347	100,00

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades obtingudes de les bases de dades de l'Agència.

Gràfic 4. Evolució 2019-2022 dels habitatges lliurats segons la via de lliurament



Font: Elaboració pròpia.

Com s'observa, els lliuraments d'habitatges a través de la Mesa presenten una evolució ascendent entre 2019 i 2022, passant de representar un 50,16% dels lliuraments el 2019, a un 61,17% el 2022. En canvi, el Registre de sol·licitants d'HPO presenta una evolució descendent, passant d'un 20,34% dels lliuraments el 2019 a un 16,63% el 2022.

Tot i que els canals previstos per rebre les sol·licituds d'habitatges són la Mesa i el Registre de sol·licitants d'HPO, l'Agència també rep peticions d'habitatge per casos molt concrets, que queden al marge dels casos de vulnerabilitat i emergència propis del Registre de sol·licitants d'HPO i de la Mesa, i que dona resposta amb el seu parc d'habitatges. Aquests casos són els següents:

- Regularització d'ocupants: quan l'Agència adquireix habitatges mitjançant tanteig i retracte o els rep en cessió, i aquests habitatges estan ocupats amb persones que hi resideixen sense títol habilitant, és a dir, sense contracte de lloguer, el que es fa és analitzar si estan en situació de vulnerabilitat i, en cas de ser així, es regularitza la situació.

- Formalització de convenis: són el resultat de les peticions d'habitatge que li fan ajuntaments i entitats del tercer sector per fer front a situacions i casos concrets de necessitats, com ara els casos d'esfondraments, incendis, etc. que requereixen de reubicació de domicili.

Tot i que aquestes 2 vies d'adjudicacions d'habitatges surten fora dels canals habituals previstos en la normativa, cal esmentar que la seva evolució és ascendent i tenen la seva importància quantitativa, atès que superen, fins i tot, les adjudicacions que es fan mitjançant el Registre de sol·licituds d'HPO.

Cal centrar l'anàlisi, però, en els dos canals previstos per normativa que recullen les necessitats d'habitatge de la població, el Registre de sol·licitants d'HPO i la Mesa.

5.2.1.1. *Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial*

La llei de creació de l'Agència, Llei 13/2009, de 22 del juliol, estableix la gestió i coordinació del Registre de sol·licitants d'HPO com una de les seves funcions (vegeu l'apartat 1.1.3).

La Llei 18/2007 va preveure la creació del Registre de sol·licitants d'HPO com a registre en el qual s'ha d'estar inscrit per poder accedir a un habitatge de protecció oficial exceptuant, però, els casos d'adjudicacions destinades a fer front a les situacions d'emergència.

El Decret 106/2009, del 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial va desenvolupar la regulació del Registre de sol·licitants d'HPO com a registre públic administratiu. El registre es compon dels registres propis d'ajuntaments que es puguin arribar a constituir i pel registre de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.[7] Aquest darrer registre és d'aplicació subsidiària en aquells municipis en què manqui. Davant d'això, es va crear un fitxer mínim comú als registres municipals i al registre de la Generalitat per conformar un fitxer únic. Així, el Registre de sol·licitants d'HPO el conformen les dades procedents del registre de la Generalitat, al qual s'adhereixen els ajuntaments sense registre

7. En els exercicis fiscalitzats hi ha 19 ajuntaments que tenen constituït registre propi: Barcelona, Badalona, Argentona, Corbera de Llobregat, Cornellà de Llobregat, l'Hospitalet de Llobregat, Lleida, Martorell, Mataró, el Prat de Llobregat, Mollet del Vallès, Premià de Dalt, Sabadell, Sant Adrià del Besòs, Sant Cugat del Vallès, Sant Joan Despí, Sitges, Terrassa i Vic.

propi, i les dels 19 ajuntaments amb registre propi (en general, corresponen als municipis més grans de Catalunya i, majoritàriament, de la zona metropolitana de Barcelona).

El Decret 106/2009 delimita les persones que poden inscriure's en el registre, els requisits que han de complir els sol·licitants, la casuística i definició de situacions de necessitat d'habitatge i altres aspectes a destacar, com els límits d'ingressos màxims que la normativa estipula en funció de l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC).[8]

La vigència de les inscripcions en el Registre de sol·licitants d'HPO és d'un any. Fins al 2020, la vigència era de 3 anys i es va reduir a 1 per evitar l'alt nombre de sol·licitants que variaven les seves condicions.

La resposta mitjançant adjudicacions d'habitatges a les inscripcions en el Registre de sol·licitants d'HPO es fonamenta en el compliment dels requisits que la normativa estableix per poder registrar-se en el Registre, com són el límit d'ingressos, principalment, i l'antiguitat de la inscripció. A més, es té en compte també la disponibilitat d'habitatge en l'àrea geogràfica[9] del sol·licitant.

Les adjudicacions a sol·licitants del Registre de sol·licitants d'HPO poden fer-se efectives per disponibilitat d'habitatges protegits de diferents procedències, com són els parcs d'habitatge municipals, el parc d'habitatges de l'Agència, els habitatges propietat de les entitats del tercer sector o bé, directament, els habitatges de promotors públics o privats.[10]

8. L'IRSC és l'indicador que estableix el nivell d'ingressos sota el qual es considera que no es pot viure amb dignitat i que permet accedir a prestacions socials de caràcter econòmic i es regula mitjançant la Llei 13/2006, de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic. Des del 2010 i fins al 2022, l'IRSC va quedar establert en 569,12 € mensuals per 14 mensualitats, la qual cosa suposa un IRSC anual de 7.967,73 €.

Els límits d'ingressos per poder accedir a un habitatge protegit i, per tant, per poder-se inscriure en el Registre de sol·licitants d'HPO varien en funció de la normativa i del règim de qualificació de l'habitatge (general, especial o preu concertat), la zona geogràfica on està ubicat i el nombre de membres de la unitat familiar o de convivència. Tot i la diversitat d'aquests límits, es pot dir que poden estar entre 1,5, 2,5 o 3,5 vegades l'IRSC, però que també hi ha casos en què el límit arriba fins a 5, 5,5 o fins a 6,5 vegades l'IRSC.

9. Es prioritzen els sol·licitants residents en el municipi de l'habitatge enfront de la resta i, en el cas que no hi hagi cap sol·licitant del municipi, s'amplia a nivell comarcal i, en darrer terme, a la resta de residents a Catalunya.

10. En el cas de les promocions privades, es preveu el següent:

a) Reserva del 3%: en termes generals està estipulat que en cas de promocions privades de lloguer, el promotor privat hagi de reservar un 3% dels habitatges com a HPO per a lloguer social.

b) Promoció en sòl obligat: un ajuntament, seguint la planificació urbanística municipal, té uns terrenys reservats per a HPO o sòl obligat. Els ajuntaments acostumen a cedir el dret de superfície a un promotor privat durant 50-75 anys per què construeixi i exploti els habitatges. En aquests casos tots els habitatges han de ser qualificats com a HPO.

c) Promoció en sòl lliure: el promotor privat construeix en sòl lliure, però per poder gaudir d'avantatges fiscals o de subvencions ha de destinar un percentatge dels habitatges a HPO o a habitatge social.

Amb tot, cal destacar que l'Agencia prioritza els casos de situacions d'emergència econòmica i social que presenten uns graus de vulnerabilitat i risc d'exclusió residencial molt superiors als de les sol·licituds provinents del Registre de sol·licitants d'HPO (situacions de desnonament, de violència masclista, de persones amb malalties cròniques greus o discapacitades, de desallotjaments per riscos estructurals de l'edifici, etc.).

S'han observat debilitats de control en el funcionament i gestió del Registre d'HPO que afecten la fiabilitat de les dades resultants, les més remarcables són les següents:

- Com ja s'ha dit, el Registre d'HPO l'integren 19 registres municipals, a més del de l'Agència. Si bé aquests registres han de seguir un procediment previst per a les inscripcions i baixes dels sol·licitants, atès que s'han d'integrar i abocar en un únic registre centralitzat, s'observa que els gestors no segueixen els mateixos criteris. L'Agència no disposa de capacitat coercitiva per exigir als diferents registres municipals que segueixin un únic procediment i els mateixos criteris. Aquesta debilitat comporta una manca d'homogeneïtzació dels criteris i procediments del Registre.

- El registre de sol·licitants de l'Ajuntament de Barcelona no permet que l'Agència disposi d'informació completa i de detall, ja que, tot i formar part del fitxer únic, fa ús d'una aplicació diferent que no li permet disposar d'informació que concreti els moviments de les altes i les baixes que es produeixen al llarg de l'any, únicament de la situació a final de l'exercici. Això comporta que es generin duplicitats en les dades provinents del registre de Barcelona ciutat.

- En diversos registres municipals no es registren les baixes per caducitat temporal, fet que comporta que constin sol·licitants que ja no poden accedir a un habitatge per manca de renovació de la inscripció.

- En alguns registres, en el moment de la inscripció, no es requereix als sol·licitants la documentació que sustenti els requisits per poder-se registrar, fet que comporta la possible inscripció de sol·licitants que no compleixen els requisits.

Malgrat les limitacions esmentades del Registre de sol·licitants d'HPO quant a la manca d'informació completa i de detall, les dades resultants del registre permeten disposar de dades globals aproximades referents al nombre de sol·licitants inscrits a final de l'exercici, quantificar els casos de les baixes del registre per diferents conceptes. Així:

Quadre 9. Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial: sol·licituds inscrites i baixes

Concepte	2019	2020	2021	2022
Sol·licituds inscrites a 31 de desembre (I)	137.639	141.068	84.467	86.853
Baixes de l'exercici:				
Per adjudicació d'habitatge (II)	3.643	1.991	3.131	3.745
Per caducitat de la sol·licitud	6.179	4.189	70.229	17.155
Per baixa voluntària	1.572	1.601	4.238	2.860
Baixes per adjudicació / Sol·licituds (II/I)	2,65%	1,13%	3,71%	4,31%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades i controls de l'Agència per a la gestió del Registre de sol·licitants d'HPO.

El significatiu descens en el nombre de sol·licituds inscrites el 2021 respon al canvi esmentat pel qual, a partir del 2020, la vigència de la inscripció va passar de tres a un any, fet que va suposar, a partir del tancament de l'exercici 2020, una important concentració de baixes per caducitat per registres que no van ser objecte de renovació.

Les baixes per adjudicació d'habitatge corresponen a sol·licituds a les quals s'ha donat resposta amb l'atorgament d'un habitatge. Per a aquests casos, deixant de banda l'exercici 2020 per l'impacte que la pandèmia de la covid va suposar, s'observa que el nivell d'adjudicacions presenta una mitjana d'unes 3.500 adjudicacions/any, 3.450 si només es consideren els dos darrers exercicis, cosa que suposa haver donat resposta a les sol·licituds en un percentatge molt baix, 2,65% el 2019, 1,13% el 2020, 3,71% el 2021 i 4,31% el 2022.

Aquest percentatge tan baix és conseqüència del greu desajust entre la demanda d'habitatge social dels sol·licitants registrats en el Registre de sol·licitants d'HPO i l'oferta d'habitatges de què disposen tant les administracions públiques mitjançant les seves promocions i els seus parcs públics d'habitatge com els promotors del sector privat que destinen part dels seus habitatges a habitatge protegit. L'esmentat desajust és històric, però s'ha anat agreujant a partir de la primera dècada dels 2000 amb l'esclat de la bombolla immobiliària, a partir del qual es va aturar el sector de la construcció, tant promocions públiques com privades. Cal tenir en compte que en els darrers 20 anys s'ha produït un important increment demogràfic que ha afectat l'esmentat desajust. També l'aprofundiment de la crisi econòmica general ha suposat un increment de persones que entren en situacions de vulnerabilitat, fet que ha generat un increment de les sol·licituds en el Registre de sol·licitants d'HPO, però també ha donat lloc a un creixement d'emergències per risc d'exclusió residencial, casos que les administracions públiques prioritzen per davant dels casos de les sol·licituds del Registre de sol·licitants d'HPO.

Pel que fa al parc d'habitatges que gestiona i administra l'Agència s'ha observat com del total de les 3.500 adjudicacions de mitjana anual, només una part molt petita correspon a adjudicacions d'habitatges del parc d'habitatges de l'Agència, en concret:

Quadre 10. Adjudicacions a sol·licitants del Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial

Concepte	2019	2020	2021	2022
Adjudicacions totals a sol·licitants del Registre de sol·licitants d'HPO	3.643	1.991	3.131	3.745
Lliuraments del parc d'habitatges de l'Agència a sol·licitants del Registre de sol·licitants d'HPO	253	178	325	224
Percentatge de lliuraments del parc de l'Agència sobre les adjudicacions totals	6,94	8,94	10,38	5,98

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades i controls de l'Agència per a la gestió del Registre de sol·licitants d'HPO.

Així, en els exercicis 2021 i 2022, les adjudicacions o lliuraments de 325 i 224 habitatges del parc d'habitatges que administra l'Agència, representen el 10,38% i el 5,98% del total de les respectives adjudicacions anuals destinades a cobrir les sol·licituds del Registre de sol·licitants d'HPO. Si es consideren de manera conjunta els 2 exercicis, això suposa una mitjana anual de 275 habitatges i un 8,00% de mitjana percentual respecte del total d'adjudicacions. Aquestes adjudicacions d'habitatges del parc d'habitatges de l'Agència donen resposta, en els exercicis 2021 i 2022 a, aproximadament, el 0,38% i el 0,26% del volum de sol·licituds inscrites a final de cada exercici (vegeu el quadre 9), i un 0,32% si es considera el conjunt dels 2 exercicis.

Cal remarcar que si bé el Registre de sol·licitants d'HPO es va constituir amb la finalitat de ser un registre públic administratiu únic que sota un fitxer mínim comú aglutinés, unifiqués i coordinés els registres municipals i el de la Generalitat, no es pot dir el mateix en relació amb la diversitat de parcs d'habitatges existents.

Així, s'ha remarcat que la resposta a les sol·licituds del Registre de sol·licitants d'HPO es fa mitjançant habitatges dels diversos parcs, com són els municipals, el de l'Agència, els del tercer sector, o directament mitjançant els promotors públics o privats. No existeix, però, el que seria un registre únic de parcs d'habitatges o d'habitatges disponibles, de manera que l'Agència no disposa d'informació, ni controla els habitatges de què es disposa. En aquest sentit, es considera necessari integrar tots els habitatges disponibles en un sol Registre d'habitatges.

5.2.1.2. *Mesa de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya*

El nombre d'expedients iniciats per valorar les sol·licituds rebudes mitjançant la Mesa presenten una mitjana en el període 2019-2022 propera als 1.900 casos, tot i que en els dos darrers exercicis, 2021 i 2022, s'han superat els 2.000 casos. Cal esmentar que l'anàlisi se centra en la Mesa gestionada per l'Agència. Les altres meses municipals no són objecte de fiscalització. El detall és el següent:

Quadre 11. Mesa de valoració - Expedients d'emergències i habitatges lliurats

Concepte	2019	2020	2021	2022
Expedients iniciats durant l'exercici	1.975	1.086	2.334	2.046
Expedients amb resolució favorable de la Mesa (A)	1.228	1.095	1.337	1.352
Expedients amb resolució favorable pendents d'adjudicació	821	876	850	781
Habitatges lliurats durant l'exercici per Mesa amb contracte signat (B)	624	537	634	824
Habitatges lliurats / Resolució favorable (B/A)(%)	50,81	49,04	47,42	60,95

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades i controls de l'Agència per a la gestió de la Mesa.

Abans s'ha remarcat com la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, quan regula el Registre de sol·licitants d'HPO n'exceptua els casos o situacions d'emergència. També s'ha dit que les administracions públiques prioritzen les emergències davant les sol·licituds inscrites al Registre de sol·licitants d'HPO, i així ho determinava específicament per a l'Agència un dels objectius estratègics de la memòria del programa pressupostari 431.

El Decret 75/2014, del Pla per al dret a l'habitatge, recull les situacions que es consideren d'emergència econòmica i social i considera la Mesa de Catalunya com a òrgan col·legiat de l'Agència i les meses que hi poden haver en l'àmbit municipal, com a òrgans col·legiats de l'administració local.[11]

La Resolució TES 987/2019, del 15 d'abril, per la qual es publica el Reglament de la Mesa de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya, detalla les situacions d'emergència, els nivells de renda i, els requisits per a les sol·licituds i adjudicacions d'habitatge que cal articular mitjançant la Mesa.

Com s'ha remarcat, les situacions d'emergència que s'han de tractar mitjançant la Mesa responen a vulnerabilitats de grau molt superior en comparació amb els casos del Registre de sol·licitants d'HPO. Així, a més de les diferents casuístiques remarcades (desnonaments, víctimes de violència masclista, discapacitats i malalts crònics, etc.) que de per si ja són clarament diferenciables conceptualment com a situacions de vulnerabilitat de major gravetat, cal destacar que els nivells de rendes per a accedir a un habitatge mitjançant la Mesa es limita a persones amb rendes iguals o inferiors a 2 vegades l'IRSC per a persones soles, 2,5 vegades l'IRSC ponderat en casos d'unitats familiars o de convivència de 2 persones o

11. A més de la Mesa de Catalunya, existeixen 11 meses municipals en municipis que concentren un elevat nombre de situacions d'emergència, que principalment es corresponen amb els principals municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona, en concret: Barcelona, Badalona, Cornellà de Llobregat, l'Hospitalet de Llobregat, Lleida, Martorell, Sant Adrià del Besòs, Sant Cugat del Vallès, Sabadell, Terrassa i Vic. L'Agència participa en cadascuna d'aquestes meses amb 1 o 2 representants. Tot i això, en alguns casos són els mateixos municipis els qui analitzen els casos d'emergències procedents dels serveis socials municipals i decideixen quin habitatge concret s'adjudica per fer front a cadascuna de les emergències. (Text modificat arran de les al·legacions rebudes).

més o, 3 vegades l'IRSC ponderat per a persones amb discapacitat o per a unitats de convivència amb persones amb gran dependència.

Cal remarcar que els expedients amb resolució favorable inclouen expedients procedents de l'exercici, però també d'exercicis anteriors. Dins els expedients amb resolució favorable pendents d'adjudicació s'inclouen, fonamentalment, els casos en què només falta formalitzar la signatura del lliurament o que, tot i estar assignats, manca finalitzar les obres d'adequació. Finalment, dins els habitatges lliurats s'inclouen els lliurats amb contracte signat per Mesa (vegeu el quadre 8 i el quadre 11).

Així, els habitatges lliurats mitjançant la Mesa en els exercicis 2019 a 2022 representen percentatges molt variables respecte dels expedients amb resolució favorable de la Mesa, (vegeu la darrera fila del quadre 11), perquè els signats en un any poden provenir de sol·licituds i expedients iniciats i resolts en exercicis anteriors. Per tot això, i per altres fets, com l'impacte de la covid en les diferents magnituds, és més representatiu quantificar els percentatges esmentats considerant la mitjana percentual dels 4 exercicis. Per tant, es pot afirmar que, en termes mitjans, els lliuraments per adjudicacions mitjançant la Mesa del període 2019-2022, van ser de 655 habitatges a l'any, el que representa una mitjana percentual del 52,27% respecte de la mitjana de les resolucions favorables, 1.253 (vegeu el quadre 8).

5.2.2. Quins límits troba l'Agència per augmentar el parc d'habitatges?

Per tal que el parc d'habitatges que administra i gestiona l'Agència tingui major capacitat de resposta a les necessitats creixents de la població en situació de vulnerabilitat i d'emergència, és clar que caldria augmentar-ne el nombre d'habitatges. Aquest augment, com s'observa en el detall del període 2019-2022, ha estat força reduït en els darrers exercicis 2020, 2021 i 2022, amb increments interanuals que no han anat més enllà de l'1,53%, el 2,06% o el 3,30%, respectivament (vegeu l'annex 6.1).

Les procedències que històricament han concentrat major nombre d'habitatges del parc d'habitatges han estat l'obra nova de l'INCASÒL o els habitatges titularitat de l'Agència procedents del traspàs estatal. Aquests habitatges estan en una situació consolidada, és a dir, amb baixos nivells de rotació, ja que estan lliurats des de fa ja força anys a persones que mantenen nivells de vulnerabilitat i a qui se'ls prorroguen i renoven els seus contractes de lloguer. Per augmentar el nombre d'habitatges provinents de l'INCASÒL caldria que aquesta entitat construís noves promocions i les traspassés a l'Agència. Durant el darrer període 2010-2022, l'Agència ha rebut 2.441 habitatges provinents de l'INCASÒL, quantitat substancialment inferior a la del període anterior (vegeu el quadre 4).

En el període fiscalitzat, l'augment en el parc d'habitatges de l'Agència és degut, principalment, als habitatges adquirits per l'Agència en l'exercici del dret de tanteig i retracte a partir de l'any 2015, en els habitatges obtinguts en cessió d'acord amb els convenis signats amb diverses entitats financeres, i als habitatges rebuts en cessió procedents d'altres entitats

privades i particulars mitjançant el programa Reallotgem iniciat el 2021. D'entre els convenis signats amb les entitats financeres, cal destacar el conveni signat el 2014 amb la Sareb i el conveni signat el 2016 amb el BBVA (vegeu l'apartat 1.1.4 i l'annex 6.1).

Per tant, les noves incorporacions al parc d'habitatges provenen majoritàriament de l'exercici del dret de tanteig i retracte i de les cessions d'habitatges provinents de les entitats financeres o d'altres entitats privades o particulars. Aquestes noves incorporacions són les que l'Agència destina a atendre algunes de les necessitats, bàsicament les procedents de la Mesa, però no permeten cobrir les sol·licituds del Registre de sol·licituds d'HPO.

A continuació s'analitzen aquestes dues principals formes d'adquisició d'habitatge de què disposa actualment l'Agència.

5.2.2.1. *Habitatges adquirits per l'Agència en l'exercici del tanteig i retracte*

El Decret 454/2004, del 14 de desembre, de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, i la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, ja recollien la possibilitat de l'exercici del dret de tanteig i retracte de la Generalitat i de les administracions locals en les transmissions d'HPO o de preu concertat.

Malgrat això, no va ser fins al 2015 que s'impulsa l'exercici del dret de tanteig i retracte com una nova mesura per incrementar el parc d'habitatges. El Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, va regular la possibilitat d'exercir el dret de tanteig i retracte enfront d'aquests habitatges provinents d'execucions hipotecàries.

Aquests habitatges provenien, principalment, de les execucions hipotecàries dels habitatges que les entitats financeres havien acumulat com a conseqüència de la crisi econòmica.

D'acord amb el Decret 75/2014, la superfície màxima dels habitatges és de 90 m^2 ampliable a 120 m^2 en casos d'habitatges destinats a famílies nombroses i en casos d'habitatges en municipis no inclosos en les àrees amb demanda residencial forta i acreditada.[12]

El Decret llei 1/2015 va prefixar, a més, altres limitacions a l'exercici del tanteig i retracte, que són, entre d'altres, les següents:

12. El Decret 75/2014 regula les àrees de demanda residencial forta i acreditada. Els municipis que es consideren àrees de demanda residencial forta i acreditada es determinen tenint en compte, com a mínim, el nombre d'inscrits en el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial, la producció d'habitatge protegit, l'estoc d'habitatges acabats sense vendre, el lloguer mitjà contractual, la renda familiar disponible bruta, les llars joves, la immigració econòmica i, la variació de la població.

- El dret només es pot exercir en el cas d'habitatges procedents d'execucions hipotecàries i, durant un termini de 12 anys.

- Els habitatges han d'estar ubicats, prioritàriament, en barris subjectes a especial risc d'exclusió residencial o amb degradació urbana[13] en municipis on calgui disposar d'habitatges per fer front a les necessitats de la Mesa.

El 31 de desembre del 2022, el detall dels habitatges adquirits per l'Agència mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte, per any d'adquisició, és el següent:

Quadre 12. Habitatges del parc d'habitatges de l'Agència adquirits per tanteig i retracte

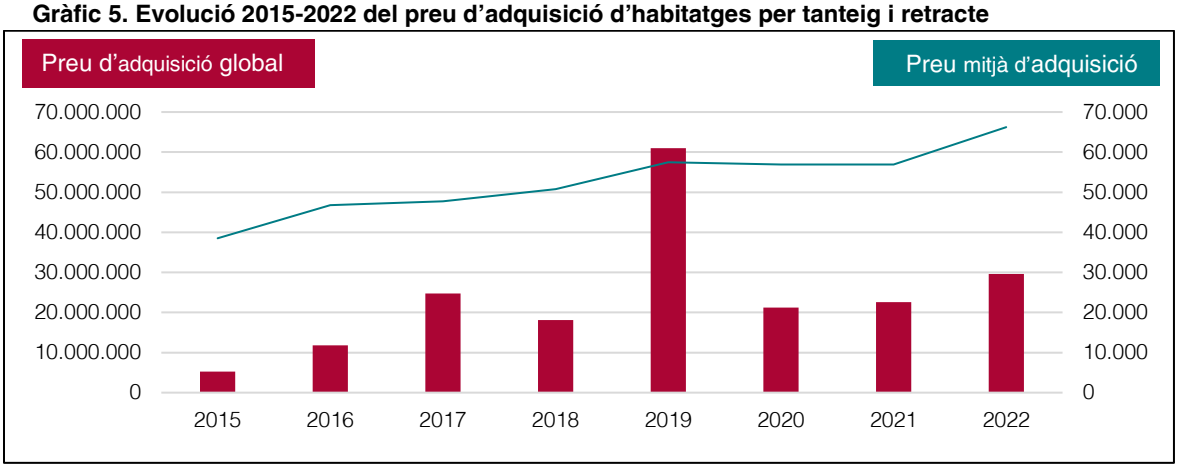
Any d'adquisició	31.12.2022	
	Nombre d'habitatges	Preu d'adquisició global
2015	137	5.275.196
2016	253	11.826.560
2017	519	24.758.043
2018	357	18.117.193
2019	1.061	61.001.962
2020	373	21.231.783
2021	397	22.597.907
2022	447	29.601.105
Total	3.544	194.409.749

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades obtingudes de les bases de dades de l'Agència.

A continuació es presenta l'evolució dels habitatges adquirits en cada exercici, el seu preu d'adquisició global i el preu mitjà per habitatge.

13. El Decret 75/2014 fa referència a les àrees de risc d'exclusió residencial o amb degradació urbana. Són barris on la problemàtica social de l'habitatge és especialment greu, amb dificultats de cohesió social i on l'existència d'habitatges buits agreuja especialment els problemes per les possibilitats de ser ocupats il·legalment.

Gràfic 5. Evolució 2015-2022 del preu d'adquisició d'habitatges per tanteig i retracte



Font: Elaboració pròpia.

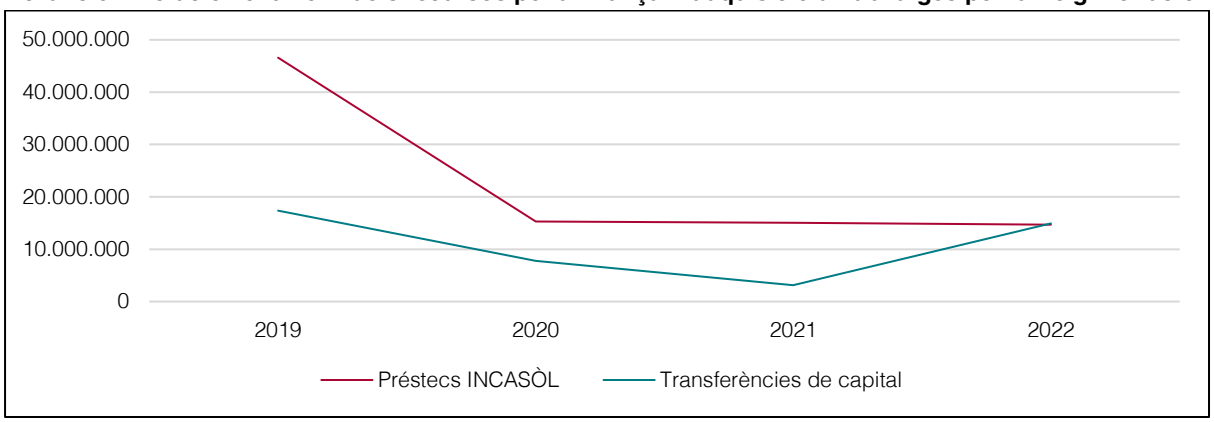
Per al finançament d'aquestes adquisicions per tanteig i retracte l'Agència ha rebut, majoritàriament, préstecs procedents de l'INCASÒL, però també transferències de capital provinents del departament d'adscripció. El detall d'aquest finançament durant els anys 2019 a 2022 és el següent:

Quadre 13. Finançament dels habitatges adquirits per tanteig i retracte

Concepte	2019	2020	2021	2022	Totals
Préstecs INCASÒL	46.592.015	15.303.946	15.047.208	14.685.947	91.629.116
Transferències de capital	17.362.776	7.778.867	3.122.069	14.915.158	43.178.870
Total	**63.954.791**	**23.082.813**	**18.169.277**	**29.601.105**	**134.807.986**

Imports en milers d'euros.
Font: Elaboració pròpia.
Nota: Els imports del finançament no coincideixen amb els imports globals del cost d'adquisició per diferències de decalatge temporals.

Gràfic 6. Evolució 2019-2022 dels recursos per a finançar l'adquisició d'habitatges per tanteig i retracte



Font: Elaboració pròpia.

Des del 2017 i fins al 2022, l'Agència i l'INCASÒL van signar anualment acords de finançament mitjançant els quals l'INCASÒL va atorgar préstecs sense interessos a l'Agència, a retornar amb els ingressos que l'Agència obtingués del lloguer dels habitatges adquirits i en un termini màxim de 40 anys, a comptar des de la data de l'acord. Els imports de finançament que es preveien es fonamentaven en el nombre d'habitatges previst i el cost d'adquisició. El total de recursos procedents d'aquests acords (2017-2022) amb l'INCASÒL ha estat de 127,5 M€, dels quals 91,63 M€ es van rebre entre els exercicis 2019 i 2022.

En l'anàlisi realitzada, s'ha vist que les adquisicions d'habitatges per tanteig i retracte s'han vist limitades pels recursos financers limitats. L'exercici 2019 és el més afectat per aquesta limitació. L'operació Marina, en què el BBVA va notificar la disposició de 18.000 habitatges perquè la Generalitat els pogués adquirir mitjançant tanteig i retracte, va fer que, efectivament, s'augmentés de forma considerable el nombre d'habitatges adquirits, que van passar de 357 de l'any 2018 a 1.061 de l'any 2019. Els recursos financers limitats, a més dels recursos humans també limitats per analitzar els 18.000 habitatges, van fer que l'adquisició d'habitatges no fos superior.

Cal fer èmfasi en el fet que els mitjans humans per a l'administració i gestió dels habitatges del parc són limitats i no han variat en els darrers exercicis, més enllà d'algun reforç molt puntual, quan en els exercicis 2020 a 2022, els habitatges adquirits per tanteig i retracte han augmentat un 52,30% respecte de finals del 2019, el que suposa 1.217 habitatges més que, a més, presenten una important dispersió geogràfica, fet que dificulta i augmenta les tasques de gestió.

L'increment dels habitatges adquirits mitjançant tanteig i retracte suposa un canvi en la gestió diària del parc d'habitatges, atès que implica una acumulació significativa de tasques, no només en la fase inicial de tramitació de l'exercici del dret de tanteig i l'adquisició dels habitatges, sinó també en la fase final d'adjudicació de l'habitatge. A més, cada nova adquisició requereix de noves tasques per inspeccionar i valorar les obres d'adequació inicials a dur a terme, per gestionar i fer seguiment de l'execució d'aquestes obres, així com per tramitar la incorporació de l'Agència a cadascuna de les comunitats de veïns dels habitatges adquirits, participant i fent el seguiment de les reunions de les comunitats, etc. A més, amb posterioritat a l'adjudicació en lloguer social, l'Agència ha de fer front a tasques com els manteniments, el seguiment i acompanyament social, la gestió de cobrament de les rendes mensuals dels llogaters, etc. Cal remarcar que aquest conjunt de tasques relacionades amb els habitatges adquirits per tanteig i retracte es concentren, a més d'en les tasques de manteniment, en la Direcció operativa de gestió patrimonial, els mitjans humans de la qual s'han incrementat en els darrers exercicis 2020, 2021 i 2022 en 10 treballadors, un 11% respecte de finals del 2019, mentre que els habitatges adquirits mitjançant tanteig i retracte han augmentat en un 52,30%.

5.2.2.2. *Habitatges rebuts en cessió*

El nombre d'habitatges rebuts en cessió en els exercicis 2021 i 2022 són els següents:

Quadre 14. Nombre d'habitatges rebuts en cessió

Concepte	2021	2022
Sareb	930	925
BBVA	1.682	1.732
Altres entitats financeres	719	726
Programes Intermediació i Reallotgem	365	583
Altres privats o tercer sector	124	118
Totals	3.820	4.084

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades obtingudes de les bases de dades de l'Agència.

La part del parc d'habitatges rebuts en cessió es concentra, a partir de l'any 2015 i següents, en cessions provinents de la Sareb i de determinades entitats financeres, fonamentalment el BBVA. Amb tot, amb els programes de cessions d'habitatges de particulars, Intermediació i Reallotgem s'obtenen, també, 365 i 583 habitatges el 2021 i 2022, respectivament.

A continuació s'expliquen les cessions d'habitatges provinents de la Sareb, del BBVA i del programa Reallotgem, produïdes entre 2015 i 2022.

Cessions de la Sareb

La cessió de la Sareb es va formalitzar mitjançant conveni de juliol del 2014 i, mitjançant posteriors addendes a l'esmentat conveni signades entre 2015 i 2021.

El conveni de juliol del 2014 preveia la cessió de 600 habitatges, que es van ampliar en l'addenda de juny del 2015 que hi va afegir 300 habitatges i, en la de maig del 2016 en què se n'hi van afegir 30 més, en total, 930 habitatges.[14] El cost per la contraprestació de la cessió de l'usdefruit es va fixar, des del setembre del 2018, en 125 € mensuals per habitatge.

14. La Sareb es va crear el 2012 fruit de l'acord entre les autoritats espanyoles i europees per crear una societat que s'encarregués de vendre i gestionar els préstecs i immobles de les entitats financeres que havien estat rescatades. Va néixer amb capital privat de bancs no rescatats però, des del 2021 passa a ser una entitat pública, ja que l'Estat en pren el control mitjançant la participació majoritària que, superant el 50% del capital, va passar a tenir mitjançant el Fons de reestructuració ordenada bancària (FROB). Per valorar adequadament el que re-presenta la cessió de Sareb a l'Agència de 930 habitatges cal remarcar que l'activitat immobiliària de la Sareb a Catalunya concentra, segons dades públiques de la mateixa Sareb de finals del 2023, un total d'entre 13.500 i 13.800 habitatges. D'aquest total, 7.000 estan reservats per ser destinats a habitatge social però a la pràctica en té destinats uns 4.700 (la diferència serien habitatges encara no mobilitzats perquè es-

.../...

La vigència del conveni es va fixar en 4 anys, tot i que, mitjançant addendes es va ampliar fins al 31 de març del 2022.

El conveni també recollia altres aspectes, com els terminis previstos per cedir els habitatges, per fer-ne la revisió per part de l'Agència, pressupostar les obres d'adequació i acceptar-los definitivament. El conveni també preveia la possibilitat que l'Agència rebutgés alguns dels habitatges i en requerís la substitució o bé, que la Sareb acabés requerint la devolució d'algun dels habitatges cedits. També recollia el repartiment entre la Sareb i l'Agència dels diferents tipus despeses associades als habitatges, com són les assegurances, els tributs, els manteniments, etc. Per últim, el conveni establia que les obres de primera adequació dels habitatges les executaria l'Agència, però anirien a càrrec de la Sareb fins un cost mitjà de 7.000 € per habitatge; a partir d'aquest import, el cost l'havia d'assumir l'Agència.

A finals de l'any 2018 l'Agència ja havia incorporat en el seu parc d'habitatges el total de 930 habitatges cedits previstos en el conveni, dels quals en l'exercici 2022 es van haver de retornar 5 habitatges per la necessitat de la Sareb de reubicar 5 famílies.

Així, el 31 de desembre del 2022 el parc d'habitatges de l'Agència inclou 925 habitatges cedits per la Sareb, malgrat que des del 31 de març del 2022, el conveni entre l'Agència i la Sareb està vençut.

En aquesta situació sense un conveni vigent, l'Agència accepta les factures procedents de la Sareb i anualment en fa un reconeixement de deute pel cost de la contraprestació de la cessió; tot això, per mantenir els habitatges rebuts en cessió i evitar haver-los de retornar a la Sareb, amb la situació que això podria generar, sobretot en relació amb els adjudicataris en lloguer social que resideixen en aquests habitatges.

A data de finalització del treball de camp, abril del 2024, la Sareb i l'Agència encara no han formalitzat un nou conveni que regularitzi la situació, fet que representa una situació de risc i de manca de garantia de continuïtat i d'estabilitat en l'habitatge per al gairebé miler de famílies que a finals del 2022 residien en aquests habitatges.

tan pendents d'obres d'adequació o de resolució de procediments judicials). D'aquests 4.700 habitatges, aproximadament 3.200 els va adjudicar directament la Sareb en aplicació del seu "Programa de lloguer social i acompanyament" que va posar en marxa l'abril del 2022, mentre que els 1.500 restants, els té cedits a administracions públiques, 930 a l'Agència i la resta a ajuntaments. La diferència entre els més de 13.500 habitatges de la Sareb a Catalunya i els 7.000 reservats a habitatge social, correspon a habitatges que la Sareb, fora de programes socials, destina a la venda, a raó d'uns 1.000 habitatges venuts a l'any.

Cessions del BBVA

L'Agència va signar un conveni amb el BBVA el juliol del 2016 per a la cessió de fins a 1.800 habitatges, els quals s'havien d'incorporar al parc d'habitatges durant 3 anys. El termini de vigència del conveni es va establir en 5 anys. Al venciment del conveni l'Agència havia de retornar al BBVA els habitatges buits i en condicions adequades d'habitabilitat i, en cas de no fer-ho, l'Agència hauria de fer front a una penalització de 300 € per cada mes d'endarreriment en la devolució.

De manera similar al conveni formalitzat amb la Sareb, el conveni amb el BBVA estipulava terminis entre entregues, valoracions i acceptacions dels habitatges i el repartiment de despeses entre les dues parts.

La contraprestació de la cessió dels habitatges correspon al cost de les obres d'adequació de l'habitatge que havia de dur a terme l'Agència. Es fixa un límit màxim d'aquestes obres.[15]

Cal esmentar que el setembre del 2018, el BBVA entra en el capital de Divarian Propiedad, SA (Divarian), amb l'adquisició del 20% del capital social amb l'aportació, entre d'altres, dels 933 habitatges cedits a l'Agència.

L'octubre del 2021, el BBVA surt del capital de Divarian i ven la seva participació a Cerberus Capital Management, LP (Cerberus), l'altra societat propietària de Divarian.

El novembre del 2021, el BBVA i l'Agència formalitzen un nou conveni per continuar regulant la cessió dels habitatges. Aquest nou conveni ja no inclou els 933 habitatges propietat de Divarian, sinó que preveu un màxim de fins a 900 habitatges. En aquest nou conveni, a més d'assumir el cost de les obres d'adequació, l'Agència ha de pagar un import fix de 300 € mensuals i les despeses d'assegurances.

El 27 de desembre del 2022, el BBVA va formalitzar la venda a Coyoacan Invest, SL (Coyoacan) d'un total de 222 habitatges d'entre els 900 que tenia cedits a l'Agència. Coyoacan es va subrogar en la posició del BBVA respecte d'aquests habitatges.

Així, del total de 1.732 habitatges que el 31 de desembre del 2022 consten en el parc d'habitatges de l'Agència com a habitatges cedits pel BBVA, tres són els titulars, segons el detall següent:

15. Límit que s'ha de calcular com l'equivalent de multiplicar el nombre d'habitatges efectivament cedits, per tota la durada de la cessió, a raó de 150 € o 75 € mensuals, segons siguin habitatges buits o ocupats, respectivament, i pels ocupats, a partir del setè mes, també a 150 € mensuals.

Quadre 15. Titularitat dels habitatges que a 31 de desembre del 2022 consten cedits pel BBVA

Titular	Nombre d'habitatges cedits a l'Agència a 31.12.2022
BBVA	630
Divarian	880
Coyoacan	222
Total	1.732

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades obtingudes de la documentació fiscalitzada.

El març del 2022 Divarian interposa accions judicials contra l'Agència i li reclama el pagament de la penalització prevista en conveni per no haver retornat els habitatges rebuts en cessió. Arran d'això, les parts van iniciar negociacions, les quals van finalitzar el novembre del 2023. Els acords resultants van ser els següents:

- L'Agència va pagar a Divarian 2,18 M€ resultant dels lloguers que l'Agència va cobrar dels adjudicataris del lloguer social, a raó de 150 € mensuals per habitatge, durant el període de novembre 2021 a novembre del 2023.

- Els habitatges continuen en cessió, però dins del programa Reallotgem, amb un cost mensual per habitatge al voltant dels 600 €, el doble dels 300 € fixats en relació amb les cessions del BBVA en el nou conveni de finals del 2021.

Les limitacions que troba l'Agència per poder incrementar el seu parc d'habitatges mitjançant la cessió d'habitatges de la Sareb i el BBVA són, en gran part, similars a les remarcades per a les adquisicions de tanteig i retracte, quant a les limitacions tècniques, economico-geogràfiques i de limitacions pressupostàries en recursos financers i en mitjans personals. Però en el cas de la Sareb i entitats financeres cal remarcar la important limitació que representen les seves polítiques i decisions de gestió sobre les quals l'Agència no té possibilitat d'incidir de manera significativa. Això queda clar, a l'hora de determinar el nombre d'habitatges que la Sareb i les entitats financeres estan disposades a cedir a l'Agència i també, per exemple, en les decisions del BBVA, a l'hora de decidir vendre a Divarian i Coyoacan part dels habitatges que té cedits a l'Agència, amb els riscos i majors costos que el canvi de titularitat pot suposar a l'Agència.

Cessions de particulars del programa Reallotgem

El programa Reallotgem es va posar en marxa el 2021 amb la finalitat de reallotjar entre 1.300 i 1.500 persones que, tot i tenir una resolució favorable de la Mesa a la seva sol·licitud, estaven a l'espera de ser reallotjades, per manca d'habitatges disponibles. La Resolució del president de l'Agència de l'1 de desembre del 2020 preveia, al respecte, destinar durant l'exercici 2021 21 M€ per obtenir habitatges buits amb condicions d'habitabilitat del mercat privat, amb la finalitat que l'Agència els llogués al propietari i, posteriorment, els cedís a persones en situació d'emergència, per un termini de 2 anys.

Els imports dels lloguers que l'Agència ha de pagar als propietaris dels habitatges del programa Reallotgem responen a l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges.[16] A la pràctica, els imports dels lloguers el 2021 i 2022 han estat de mitjana entre 590 € i 630 € mensuals per habitatge.

La resolució esmentada pretenia assolir els objectius següents:

- Que els ajuntaments s'adherissin al programa i fossin els qui captessin els habitatges buits per a la qual cosa es preveia atorgar-los una contraprestació de 450 € per habitatge captat i incorporat al programa.

- Que se signessin contractes de lloguer d'entre 5 i 7 anys amb els propietaris que decidissin aportar el seu habitatge al programa, amb la possibilitat de pagar-los per avançat fins a 18 mesos de renda de lloguer.

El 27 de juliol del 2021 el president de l'Agència va emetre una nova resolució que ampliava el programa en la línia de captar, no únicament habitatges buits, sinó per incorporar també habitatges amb persones que hi resideixen i que estan en situació de desnonament imminent per oferir-los un lloguer en el mateix habitatge o en algun d'alternatiu. Això, sempre que les persones residents disposin de resolució favorable de la Mesa o es pressuposi que compleixen les condicions per obtenir-la. En relació amb els habitatges amb residents, la nova resolució preveu el següent:

- Que la captació es dugui a terme mitjançant professionals col·legiats.

- Que es compensi el propietari pels endarreriments de rendes vençudes i no pagades pel resident, amb un màxim de 6 mesos, i per la suspensió del procediment de desnonament.

Previsions i dades reals

Les previsions que es van fer sobre el programa Reallotgem han estat clarament excessives. Es preveia que el 2021 s'aconseguirien entre 1.300 i 1.500 habitatges, mentre que se'n van adquirir 100 i 244 habitatges, respectivament. S'observa, per tant, una manca d'assoliment de l'objectiu previst, les causes de la qual serien les següents:

16. L'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges es regula en la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge i l'ha d'elaborar el departament competent en matèria d'habitatge, a partir de les dades que consten en el Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes. L'Índex de referència informa sobre la mitjana del preu del lloguer d'un habitatge de característiques similars en el mateix entorn urbà. El sistema de càlcul i els elements o factors correctors que influeixen en la determinació dels marges de l'índex s'estableixen per ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge.

- La dificultat de mobilitzar habitatges mitjançant els ens locals, tot i remunerar-los per les seves gestions. Aquesta dificultat ja es preveia en la resolució de juliol del 2021, en què s'ampliava el programa i, davant d'això, la resolució va ampliar la captació i la corresponent contraprestació a professionals col·legiats.

- Les reticències dels propietaris a incorporar-se a un programa d'habitatges a destinar a lloguer social per a persones en situació d'emergència, malgrat els avantatges en el cobrament i les compensacions que s'hi preveuen.

- Limitacions geogràfiques, atès que cal captar habitatges en els municipis amb persones amb resolucions favorables de la Mesa, pendents d'obtenir l'habitatge.

- Altres limitacions que afecten el parc d'habitatges, en general, com és, principalment, el límit màxim i mínim[17] en la superfície de l'habitatge.

En el cas del programa Reallotgem, no es pot parlar de limitacions quant a recursos pressupostaris previstos, ja que l'import pressupostat per a aquest programa, 21 M€, sembla correctament ajustat per fer front al cost del lloguer que l'Agència havia de pagar als propietaris dels més de 1.300 habitatges que es preveia captar, i als costos de compensacions i captacions associats.

Com s'ha explicat en l'apartat precedent, relatiu a la cessió del BBVA, a partir de l'exercici 2023, els habitatges titularitat de Divarian, 669 habitatges, s'incorporen al programa Reallotgem i, per tant, aquest programa presenta un important increment d'habitatges.

5.2.3. Quin és el grau d'ocupació i el nombre d'habitatges lliurats i no lliurats del parc d'habitatges de l'Agència?

L'Agència ha obtingut uns resultats en la gestió del parc d'habitatges que s'han analitzat a partir d'indicadors relacionats amb el grau d'ocupació, amb els habitatges lliurats i els no lliurats.

17. L'octubre del 2022, el director de l'Agència va emetre la Resolució TER/3596/2022, de 21 d'octubre, per la qual s'aproven les normes reguladores del procediment de selecció d'habitatges per al seu arrendament per part de l'Agència, en benefici de les persones en situació d'emergència econòmica i social, i risc d'exclusió residencial, com és el cas concret dels habitatges del programa Reallotgem. Entre d'altres aspectes, la resolució regula les condicions que han de reunir els habitatges. En concret, en relació amb la superfície dels habitatges, a banda de la superfície màxima prevista en el Decret 75/2014, de 90 m^2 ampliable a 120 m^2 en casos d'habitatges destinats a famílies nombroses i en casos d'habitatges en municipis no inclosos en les àrees amb demanda residencial forta i acreditada, la resolució preveu una superfície útil mínima de 45 m^2. A banda, la resolució preveu altres requisits com són que l'immoble on es troba l'habitatge no disposi de zones comunitàries, jardins, ni piscines.

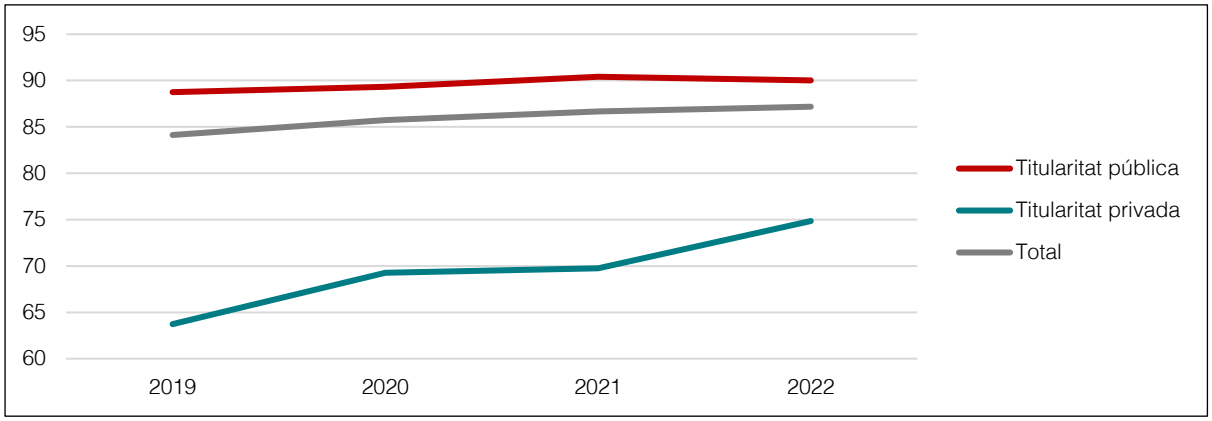
Pel que fa al grau d'ocupació, cal destacar que la taxa d'ocupació del parc d'habitatges administrats per l'Agència pels exercicis 2019-2022 ha estat la següent:

Quadre 16. Taxa d'ocupació. Període 2019-2022

Concepte	2019	2020	2021	2022
Titularitat pública	88,75	89,34	90,41	90,01
Titularitat privada	63,73	69,26	69,76	74,85
Total	**84,13**	**85,73**	**86,68**	**87,18**

Imports en percentatges.
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades obtingudes de les bases de dades de l'Agència.

Gràfic 7. Evolució 2019-2022 de la taxa d'ocupació



Font: Elaboració pròpia.

La taxa d'ocupació del parc d'habitatges, considerada com el percentatge del nombre d'habitatges lliurats respecte del total d'habitatges del parc, ha estat d'entre el 84,13% i el 87,18% en els exercicis 2019 a 2022, en una tendència ascendent any rere any.

Per al cas dels habitatges de titularitat pública, la taxa d'ocupació entre el 2019 i el 2022 es manté propera al 90%. Aquesta taxa és superior a la dels habitatges de titularitat privada que oscil·la entre el 63,73% i el 74,85%, també amb una tendència ascendent al llarg dels 4 anys.

En l'exercici 2022, les taxes d'ocupació de les diferents procedències són les següents:

Quadre 17. Taxa d'ocupació. Exercici 2022

Habitatges de titularitat pública		Habitatges de titularitat privada	
Procedència	Percentatge	Procedència	Percentatge
Obra nova - INCASÒL	93,48	Cessió d'entitats financeres	71,93
Traspàs estatal	91,70	Cessió de Sareb	68,97
Subrogació d'Adigsa	92,30	Cessió de particulars- Programes Intermediació i Reallotgem	94,34
Tanteig i retracte	77,85		
TOTAL	90,01	TOTAL	74,85

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades obtingudes de les bases de dades de l'Agència.

La diferència entre la taxa d'ocupació del parc d'habitatges de titularitat pública i privada es deu, principalment, al fet que en el cas del parc d'habitatges de titularitat pública hi ha un elevat nombre d'habitatges que l'Agència administra des de fa molts anys, amb una ocupació molt consolidada i amb un nivell d'ocupació molt elevat. Es tracta, principalment, dels habitatges provinents del traspàs estatal, dels habitatges procedents de l'obra nova executada per l'INCASÒL i de subrogació d'Adigsa. En els habitatges provinents del traspàs estatal es mantenen casos d'adquirents amb contractes d'accés diferit i en els provinents de l'obra nova de l'INCASÒL, es mantenen casos de lloguer amb opció de compra. [18] En el cas dels habitatges llogats, un cop finalitza la vigència del contracte s'analitza la situació dels llogaters; si continuen reunint els requisits de permanència en el parc públic, se'ls renova el contracte. Aquests habitatges no acostumen a presentar rotació d'ocupants més enllà de casos de renúncies i de desnonaments.

Per contra, en els habitatges de titularitat privada la rotació és superior, atès que els contractes són de durada inferior i, majoritàriament, atorgats per fer front a emergències mitjançant la Mesa.

Una altra característica dels habitatges de titularitat privada provinents, principalment, de les cessions d'entitats financeres i de la Sareb[19] és que requereixen dur a terme tràmits de regularització dels ocupants i obres de rehabilitació que endarrereixen la disponibilitat i la seva adjudicació i lliurament, fets que incideixen en una taxa d'ocupació inferior a la dels habitatges del parc públic.

18. Els habitatges procedents de l'Estat es van rebre a mitjans dels anys 80 majoritàriament ja lliurats i en certs casos amb contractes de compravenda amb accés diferit a 50 anys. En aquests casos un cop l'ocupant liquida la darrera anualitat, l'habitatge passa a ser propietat d'ell i és baixa del parc de l'Agència. A finals del 2022 hi havia 38 habitatges amb contracte de compravenda amb accés diferit. Els habitatges d'obra nova procedents de promocions de l'INCASÒL, principalment dels anys 90 i principis del 2000, es van anar rebent lliurats per l'INCASÒL amb contractes generalment de lloguer, tot i que també hi havia casos de lloguer amb opció de compra a 10 anys en què el llogater, podia optar a obtenir la propietat un cop passat el termini. A finals del 2022, hi havia 198 habitatges amb opció de compra.

19. A partir del 2015 i durant el 2016 l'Agència formalitza els convenis amb Sareb i entitats financeres i s'inicia la recepció de les primeres cessions d'habitatges previstes en els convenis.

Remarcar que pels motius esmentats per al parc d'habitatges de titularitat privada de cessions d'entitats financeres i Sareb, també els habitatges adquirits en parc d'habitatges públic per tanteig i retracte, amb adquisicions iniciades a partir de finals del 2015, tot i pertànyer al parc de titularitat pública presenten un percentatge o taxa d'ocupació força inferior a les altres procedències del parc públic, i s'aproximen més a la taxa del parc de cessió o privat.

Per la seva banda els habitatges procedents de cessions de particulars (Intermediació i programa Reallotgem) presenten un percentatge o taxa d'ocupació que supera el 90%, molt més propera a les del parc d'habitatges públic i molt superior a les cessions d'entitats financeres i Sareb. En aquests casos, els habitatges del programa Reallotgem, procedents de privats, a diferència de les adquisicions per tanteig i retracte i a les cessions d'entitats financeres, arriben al parc d'habitatges sense ocupants a regularitzar i a més no requereixen adequacions o només adequacions mínimes. Per tant, aquests habitatges s'incorporen de seguida al parc.

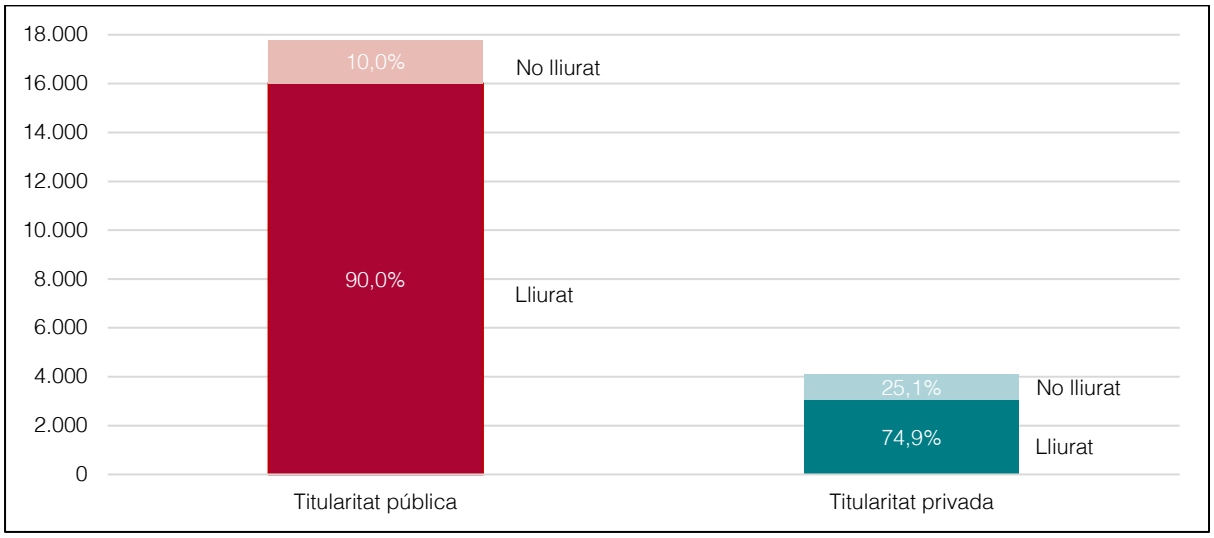
A continuació es presenta el detall dels habitatges del parc d'habitatges de l'Agència pels exercicis 2021 i 2022, diferenciant entre els habitatges lliurats i no lliurats.

Quadre 18. Parc d'habitatges administrat per l'Agència

Concepte	2021			2022		
	Titularitat pública	Titularitat privada	Total	Titularitat pública	Titularitat privada	Total
Lliurats	15.692	2.665	18.357	16.014	3.057	19.071
No lliurats:	1.665	1.155	2.820	1.777	1.027	2.804
- No disponibles	957	703	1.660	988	608	1.596
- Reserves	239	17	256	269	3	272
- Adjudicats pendents de lliurar	206	381	587	238	354	592
- En procés d'adjudicació	263	54	317	282	62	344
Total	17.357	3.820	21.177	17.791	4.084	21.875
Percentatge habitatges lliurats/ habitatges totals	90,41	69,76	86,68	90,01	74,85	87,18

Imports en nombre d'habitatges.
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades obtingudes de les bases de dades de l'Agència.
Nota: Per a una visió més àmplia de l'evolució de les dades del parc d'habitatges, en l'annex 6.2 es presenta aquest mateix quadre amb la incorporació les dades dels exercicis 2019 i 2020 i amb el detall de les variacions interanuals en nombre d'habitatges i en percentatges.

Gràfic 8. Habitatges lliurats i no lliurats. Exercici 2022



Font: Elaboració pròpia.

Els habitatges lliurats són aquells ja adjudicats i lliurats al beneficiari i amb contracte signat, i es poden haver lliurat mitjançant contracte de lloguer o d'ús i habitació; cessions temporals o d'accés diferit; contractes resultants de casos d'emergència; casos a precari,[20] etc.

Com es pot observar, el percentatge d'habitatges lliurats és del 86,68% el 2021 i del 87,18% el 2022. Si es diferencia entre els habitatges de titularitat pública i privada, el percentatge varia de forma significativa. En concret, el 2021 i 2022, el 90,40% i el 90,01% dels habitatges de titularitat pública estan ocupats enfront del 69,76% i el 74,85% dels habitatges de titularitat privada, respectivament.

La resta d'habitatges, no lliurats, es classifiquen segons la seva situació:

- Habitatges no disponibles, són aquells que no es poden lliurar. Les causes principals són les següents:

  - Habitatges amb ocupants il·legals pendents de regularització. Són habitatges que l'Agència ha rebut en cessió o ha adquirit en tanteig i retracte, però no estan buits, sinó amb persones que hi resideixen sense cap títol habilitant. En aquestes situacions l'Agència els sol·licita tota la documentació que permeti analitzar si els qui l'ocupen són persones en situació de vulnerabilitat. En cas de ser així, regularitza la situació. La regularització suposa passar l'habitatge de no disponible a lliurat.

20. Els casos a precari són aquells en què l'Agència ha emès una autorització temporal d'ocupació en un habitatge del seu parc per a famílies en situacions especials que s'han quedat sense el seu habitatge per causa d'incendi o d'esfondrament. A més, en els casos a precari també s'inclouen les autoritzacions temporals emeses per l'Agència com a conseqüència de l'aplicació del protocol que, en col·laboració amb els ajuntaments, la mateixa Agència va posar en pràctica a inicis del 2022 per intentar solucionar l'acumulació de casos d'ocupants il·legals amb sentència de desnonament, però pendent d'executar (vegeu l'apartat 5.2.4).

  - Habitatges amb ocupants il·legals. Són habitatges del parc d'habitatges de l'Agència que han estat ocupats il·legalment. Aquests casos es produeixen, generalment, en l'interval de temps entre que marxa un llogater i s'adjudica a un altre, però també s'inclouen com a ocupants il·legals els habitatges que l'Agència ha rebut en cessió o ha adquirit en tanteig i retracte amb residents sense títol habilitant i que no aporten la documentació per poder analitzar la possible regularització. En tots aquests casos, l'Agència inicia un procediment judicial, el qual, si la sentència és favorable per a l'Agència, són els jutjats els que fixen data de llançament o execució del desnonament. En aquest cas, l'execució de desnonament suposaria que aquest habitatge passaria a disponible per a l'Agència.

  - Habitatges en rehabilitació. Són habitatges amb patologies estructurals que requereixen d'obres de rehabilitació i que excedeixen els terminis de la mera adequació d'habitatges que es requereix quan hi ha un canvi de llogaters.

- Habitatges en reserva. Són els habitatges que no entren en el procés d'adjudicació del Registre de sol·licitants d'HPO perquè es destinen a cobrir les adjudicacions de les meses o són objecte de cessió o canvi mitjançant convenis amb entitats socials o ajuntaments. Quan els habitatges queden lliures o s'adquireixen, es queden en reserva a completa disposició de la Mesa, per a casos de sol·licituds que estan en procés de tramitació, un termini màxim de 3 mesos. Posteriorment, si l'habitatge no encaixa amb les resolucions favorables de la Mesa, s'allibera de l'estat de reserva i es passa de nou a l'estat d'habitatge en procés d'adjudicació.

- Habitatges ja adjudicats i pendents de lliurar. Són els habitatges que ja tenen adjudicatari assignat, només resta la signatura de contracte.

- Habitatges en procés d'adjudicació. Són la resta d'habitatges, que estan en procés d'adjudicació i/o amb actuacions d'adequació, bé perquè s'acaben d'adquirir, bé perquè ha marxat l'adjudicatari.

5.2.4. Quines són les causes de l'existència d'habitatges no lliurats per no estar disponibles?

A continuació s'analitzen les principals causes per les quals no s'assoleix el 100% en la taxa d'ocupació.

Cal tenir en compte que entre que un habitatge queda buit i es torna a ocupar, hi ha un decalatge de temps necessari per adequar-lo i per adjudicar-lo.

A banda d'això, cal analitzar altres causes que fan que els habitatges del parc no es lliurin.

Els habitatges no lliurats suposen entre el 12,82% i el 15,87% dels habitatges del parc pel període 2019-2022, d'acord amb les dades del quadre 16 i del quadre 18. Dins dels habi-

tatges no lliurats cal analitzar, fonamentalment, aquells que, per diverses causes, no estan disponibles i representen la major part dels habitatges no lliurats.

El nombre d'habitatges no disponibles a final dels exercicis 2019 a 2022 és el següent:

Quadre 19. Habitatges no disponibles. Període 2019-2022

Concepte	2019	2020	2021	2022
Habitatges ocupats il·legalment	1.621	1.526	1.541	1.520
En rehabilitació, adequació o altres	130	78	119	76
Total habitatges no disponibles	1.751	1.604	1.660	1.596
Habitatges amb ocupants / habitatges no disponibles (%)	92,57	95,14	92,83	95,24
Habitatges no disponibles / habitatges no lliurats (%)	53,99	54,17	58,86	56,92
Habitatges no disponibles / habitatges totals del parc d'habitatges (%)	8,57	7,73	7,84	7,30

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades obtingudes de les bases de dades de l'Agència.

En el període 2019-2022, els habitatges no disponibles suposen entre un 53,99% i un 58,86% dels habitatges no lliurats i entre un 7,30% i un 8,57% del parc d'habitatges. La majoria d'aquests habitatges tenen ocupants il·legals o a regularitzar, els quals suposen entre un 92,57% i un 95,24% en el mateix període.

Respecte dels habitatges amb ocupants il·legals cal destacar que, principalment a partir del 2020, el nombre d'habitatges es manté estable, sense gaire variació. Cal tenir en compte que amb motiu del confinament provocat per la pandèmia de la covid es va aturar l'activitat en general i també la dels jutjats i, per tant, també l'execució de desnonaments. Un cop represa l'activitat dels jutjats, el maig del 2020, la normativa dels governs estatal i català va frenar l'execució dels desnonaments i, posteriorment, la moratòria estatal establerta per a casos de vulnerabilitat relacionades amb la covid. Així, les execucions de desnonament, es van mantenir aturades i, posteriorment, es van anar reprenent de forma lenta. A més, la represa de l'activitat dels jutjats va suposar una acumulació de noves sentències de desnonaments que s'afegien als desnonaments que ja tenien sentència, però estaven pendents d'executar. Aquests fets expliquen la important acumulació d'ocupants il·legals d'habitatges del parc d'habitatges administrat per Agència des del 2019 al 2022.

Davant d'aquesta situació, el 2021 l'Agència va elaborar un Protocol d'actuació per tal d'aprofundir i actualitzar la valoració de vulnerabilitat dels ocupants. L'Agència va sol·licitar als ajuntaments, mitjançant notificació oficial, que analitzessin els casos concrets de 970[21] habitatges amb ocupants il·legals. Els ajuntaments havien de respondre en un termini de 3 mesos amb relació a la situació dels ocupants il·legals del seu municipi. El protocol establia que la Mesa del municipi corresponent o, en el seu defecte, la de l'Agència, havien de disposar de

21. Dels 1.541 habitatges amb ocupants il·legals a finals del 2021, en 970 mancava valorar la vulnerabilitat dels ocupants.

la valoració i, en cas de resoldre favorablement a l'ocupant, atorgar-li una autorització temporal d'ocupació d'1 any.[22] En cas contrari i també en cas de no obtenir resposta del ajuntaments en el termini esmentat, l'Agència sol·licitaria novament l'execució de la sentència de desnonament.

S'ha fet una anàlisi de les respostes obtingudes dels ajuntaments fins a finals d'abril del 2024 i de les actuacions a què posteriorment han donat lloc. El detall de les respostes i de les actuacions és el següent:

Quadre 20. Aplicació del protocol per ocupacions il·legals. Període 2021-2024

Concepte	Nombre	Percentatge
Total notificacions trameses	970	100
Amb resposta	410	42,27
Sense resposta	560	57,73
Decisions preses i actuacions efectuades	970	100
Desnonaments	701	72,27
- Desnonaments executats	191	19,69
- Desnonaments pendents d'executar (a)	510	52,58
Autoritzacions temporals	184	18,97
- Autoritzacions signades	123	12,68
- Autoritzacions pendents de formalitzar (b)	61	6,29
Altres	85	8,76
- Pendents resolucions de meses municipals (c)	47	4,84
- Pendents de valoracions de l'Agència (d)	38	3,92

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades obtingudes de les bases de dades de l'Agència.

Notes:

(a) S'endarrereixen i, per tant, s'acumulen casos de desnonaments pendents d'executar pels tràmits que han de dur a terme els jutjats, tant per arribar a fixar la data com, posteriorment, el dia de l'execució, per haver-la de suspendre o ajornar. Les causes de suspensió solen ser diverses, com ara la impossibilitat de notificar el desnonament al demandat, la manca de mitjans dels jutjats i policials, la negativa dels ocupants, la presentació de nous informes socials que els jutjats traslladen a l'Agència per a la seva anàlisi, etc.

(b) Les autoritzacions temporals s'endarrereixen i, per tant, es generen casos d'autoritzacions pendents de formalitzar pels tràmits que cal seguir després de la resolució de la mesa municipal, com ara el trasllat de l'expedient a l'Agència, la tramitació per a l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat, els informes tècnics per calcular la renda del lloguer o l'ajut implícit, etc. A més, també hi ha endarreriments en la signatura de les autoritzacions per causes imputables als ocupants.

(c) La valoració dels casos en l'àmbit municipal suposa, inicialment, una valoració dels serveis socials municipals que han de formular una proposta a la mesa d'emergència municipal (o, en cas de no haver-n'hi, a la Mesa de l'Agència), que és qui finalment ha de resoldre favorablement o desfavorable.

(d) Es tracta de casos en què l'Agència no ha rebut resposta dels ajuntaments, però disposa de dades suficients per fer una valoració i prendre una decisió que, en tot cas, també s'ha de traslladar a la Mesa que és qui ha d'emetre la resolució final.

22. En cas d'autorització temporal per un any, els ocupants segueixen sent considerats com a ocupants il·legals però ja consten dins les bases de dades d'habitatges del parc com que tenen l'habitatge lliurat en precari. Un cop venç l'any, i sempre que hagin complert amb les obligacions previstes en el protocol, poden obtenir la regularització final amb un contracte de lloguer.

L'aplicació del protocol ha permès mobilitzar la bossa d'habitatges ocupats il·legalment. Tot i això, amb el pas del temps hi ha noves ocupacions. Així, malgrat la reducció del nombre d'habitatges ocupats il·legalment gràcies a les execucions de desnonaments, 191, o a autoritzacions temporals, 123, s'observa que els habitatges ocupats il·legalment han passat a ser 1.193 a finals de l'exercici 2023. De tot això es desprèn que la gestió per part de l'Agència de les ocupacions il·legals està clarament limitada.

5.3. ÉS EFICIENT LA GESTIÓ DEL PARC D'HABITATGES DE L'AGÈNCIA?

L'anàlisi de l'eficiència del parc d'habitatges que administra l'Agència s'ha de fonamentar a verificar si els recursos emprats s'han utilitzat de manera satisfactòria o bé, si es podien haver aconseguit resultats iguals o similars en termes de qualitat, quantitat i temps amb menys recursos. En l'anàlisi realitzada es constata que es fa difícil concloure sobre l'eficiència en la gestió del parc d'habitatges, en termes globals. No ha estat possible comparar amb altres possibles parcs d'habitatges d'altres comunitats autònomes o, fins i tot, d'altres països perquè no es disposa d'aquesta informació i perquè aquests parcs són difícilment comparables. També s'ha fet difícil valorar si els costos de la gestió del parc d'habitatges i els terminis entre la disposició d'un habitatge i el seu lliurament presenten nivells d'eficiència adequats. En aquest sentit, l'anàlisi només ha permès comparar entre les diferents procedències dels habitatges del parc.

Així, per valorar l'eficiència en el parc d'habitatges que administra l'Agència només s'han pogut analitzar els costos en què s'ha d'incórrer per disposar dels habitatges i tenir-los en condicions per poder-los posar a disposició dels potencials beneficiaris i els costos d'administració dels habitatges, un cop ja posats a disposició dels beneficiaris. L'eficiència s'ha de valorar en relació amb els costos d'adquisició i cessió dels habitatges, així com de les despeses generals i altres despeses per administrar i gestionar el parc (adequació, manteniment, vigilància, neteja, assegurances, etc.). Això requereix quantificar els costos necessaris perquè els habitatges del parc estiguin en condicions de poder ser adjudicats als beneficiaris d'habitatge social.

Per tant, l'anàlisi s'ha efectuat per les procedències més significatives, que són les següents:

Quadre 21. Anàlisi de les principals procedències

Concepte	2021		2022	
	Nombre d'habitatges	Percentatge sobre el total	Nombre d'habitatges	Percentatge sobre el total
Titularitat pública:				
- Traspàs de l'Estat i obra nova INCASÒL	13.224	62,45	13.208	60,38
- Subrogació Adigsa	299	1,41	299	1,37
- Tanteig i retracte de l'Agència	3.097	14,62	3.544	16,20
Titularitat privada:				
- Cessions Sareb i BBVA	2.612	12,34	2.657	12,15
- Programa Reallotgem	100	0,47	344	1,57
Totals	19.332	91,29	20.052	91,67

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades obtingudes de les bases de dades de l'Agència.

Per últim, per poder valorar l'eficiència quant als terminis d'atorgament dels habitatges, s'han analitzat i valorat els terminis mitjans des de l'alta dels habitatges en el parc o des de la recuperació de l'habitatge per la rotació de llogaters residents, fins al lliurament del habitatge al nou llogater.

5.3.1. Quin és el cost mitjà per habitatge del parc d'habitatges de l'Agència segons la seva procedència?

Una anàlisi del cost per habitatge del parc d'habitatges de l'Agència requereix diferenciar-los segons la seva procedència, ja que els costos varien molt. Aquests costos es divideixen pel nombre d'habitatges de cada procedència.

L'anàlisi del cost mitjà anual per habitatge requereix distingir els diversos costos per habitatge que, en concret, són els següents:

- Cost d'amortització de la inversió inicial o cost de la cessió (vegeu l'apartat 5.3.1.1).
- Despeses generals, entre les quals cal destacar les despeses d'adequació de l'habitatge, de manteniment, de serveis diversos, de quotes comunitàries, tributs, etc. (vegeu l'apartat 5.3.1.2).
- Costos directes, com són la vigilància, la neteja, les assegurances, la mediació i el seguiment (vegeu l'apartat 5.3.1.3).
- Cost dels ajuts implícits que atorga l'Agència als llogaters dels habitatges, quan es donen certs requisits (vegeu l'apartat 5.3.1.4).

Cal tenir en compte que no s'inclou el cost de personal directament imputable a la gestió del parc d'habitatges, atès que l'Agència no disposa de comptabilitat de costos, ni es fa una imputació de les hores directament imputables a la gestió del parc d'habitatges.

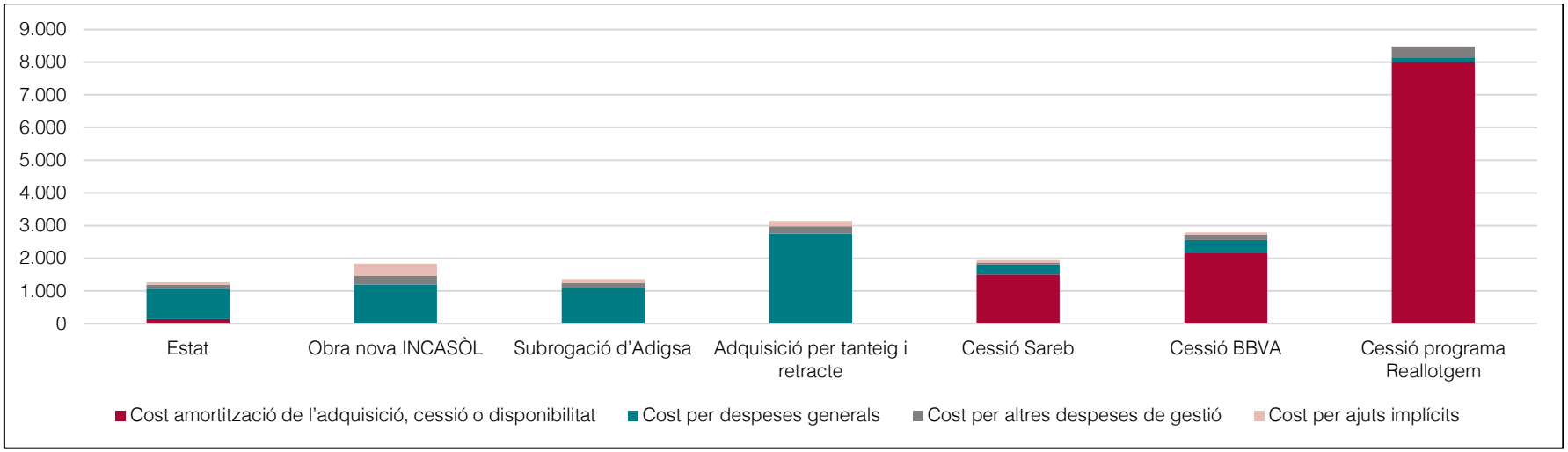
A continuació s'inclou un quadre resum d'aquestes despeses pels exercicis 2021 i 2022.

Quadre 22. Cost mitjà per habitatge

Procedències	Amortització de l'adquisició o despesa per cessió		Despeses generals		Altres despeses de gestió		Ajuts implícits		Totals		
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	Diferència 2021-2022 (%)
Estat	220,15	135,77	790,84	936,61	71,54	118,92	83,85	77,54	1.166,38	1.268,84	8,78
Obra nova INCASÒL	7,72	10,18	1.128,84	1.181,69	197,18	271,80	370,53	373,75	1.704,27	1.837,42	7,81
Subrogació d'Adigsa	1.209,36	1.209,36	1.097,54	1.083,01	91,72	156,48	136,37	120,97	2.997,87	3.032,70	1,16
Adquisició per tanteig i retracte	2.171,20	2.238,13	2.528,49	2.760,03	118,72	217,81	181,14	163,46	5.543,24	5.939,74	7,15
Cessió Sareb	1.500,00	1.500,00	346,73	308,68	29,20	58,54	103,80	82,64	1.979,73	1.949,86	(1,51)
Cessió BBVA	853,32	2.153,26	420,80	403,74	37,64	163,74	94,18	71,54	1.405,94	2.792,28	98,61
Cessió programa Reallotgem	7.158,36	8.003,54	58,80	146,87	150,37	327,15	1,12	0,64	7.368,65	8.478,20	15,06

Imports en euros.
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades obtingudes de les bases de dades de l'Agència.

Gràfic 9. Cost mitjà per habitatge segons procedència. Exercici 2022



Font: Elaboració pròpia.

Com es pot observar, els costos globals varien de forma molt significativa segons les diferents procedències dels habitatges. Així, en l'exercici 2022, els costos globals oscil·len entre els 1.268,84 € dels habitatges provinents de l'Estat i els 8.478,20 € dels habitatges cedits mitjançant el programa Reallotgem. Els pisos de titularitat pública provinents de l'Estat i de l'INCASÒL presenten un cost mitjà molt inferior a la resta, ja que inclouen els costos d'obres de rehabilitació del Pla director d'obres revisat (PDOR), però cap cost d'adquisició o de cessió. Els costos dels habitatges rebuts en cessió varien segons el tipus de cessió. En concret, les primeres cessions, que són les de la Sareb i el BBVA, presenten costos molt inferiors als del programa Reallotgem. De fet, part dels habitatges que provenien del BBVA i que es va quedar finalment Divarian, van passar al programa Reallotgem, en què el preu mensual que es paga al propietari és molt superior.

Si es comparen els costos entre 2021 i 2022, destaca el significatiu augment dels costos dels habitatges cedits pel BBVA. Aquest augment del 98,61% respon, principalment, al fet que el cost de cessió es fixava com el cost de les obres de primera adequació fins a l'exercici 2021,[23] mentre que a partir de mitjan 2022 el cost passa a ser de 300 € mensuals. També destaca l'augment de les altres despeses de gestió, principalment, a causa del fet que el nou conveni suposa que l'Agència passi a assumir la despesa per l'assegurança multirisc de la llar.

Respecte del cost d'habitatges de determinades procedències cal remarcar el següent:

- Habitatges provinents de l'Estat: Destaca l'augment de les despeses generals el 2022 que respon fonamentalment a l'increment d'obres o actuacions per adequació i manteniment que hi va haver en aquell exercici en els habitatges d'aquesta procedència. L'augment de les altres despeses de gestió respon principalment a l'increment del cost per assegurances.

- Obra nova de l'INCASÒL: L'increment del cost el 2022 es produeix principalment en les altres despeses de gestió pels increments de les despeses per assegurances i per seguiment.

- Adquisició per tanteig i retracte: L'increment del cost el 2022 s'explica en part per l'increment de les altres despeses de gestió que per la part de l'augment de despeses de seguiment impacta especialment en aquesta procedència. També dins les despeses generals els habitatges adquirits per tanteig i retracte van presentar un increment remar-

23. S'observa una gran variabilitat en el cost de cessió dels habitatges del BBVA fins l'exercici 2021 degut al fet que el cost de les obres de primera adequació varia de forma significativa d'un habitatge a un altre i segons els anys. Per això, el cost de cessió s'ha obtingut com una mitjana d'aquests costos en els exercicis de vigència del conveni, 2016-2021. D'acord amb això, resulta un cost de cessió mensual de 71,11 € per habitatge, és a dir, un cost anual de 853,32 € per habitatge. Aquest cost anual és el que cal considerar per a l'exercici 2021 en relació amb els gairebé 1.700 habitatges cedits pel BBVA.

cable del cost per obres o actuacions per adequació i manteniment que es va produir el 2022 en els habitatges d'aquesta procedència.

- Cessió programa Reallotgem: El significatiu augment del cost de cessió respon, fonamentalment, a l'augment en les despeses d'adquisició de 2022, les quals no només incloïen les despeses en concepte de captació d'habitatges com el 2021, sinó també les noves despeses en concepte de compensació als titulars per l'aturada de desnonaments i per rendes impagades.

5.3.1.1. *Anàlisi del cost d'amortització o de la despesa per cessió*

Per al càlcul del cost d'amortització o de la despesa per cessió s'ha diferenciat entre les diferents procedències. S'ha de distingir entre els habitatges que tenen un cost d'adquisició dels habitatges obtinguts en cessió, que tenen costos de cessió. En concret, per cada procedència s'ha tingut en compte el següent:

- Els habitatges procedents de l'Estat i els d'obra nova de l'INCASÒL han estat objecte d'importants obres estructurals dutes a terme mitjançant actuacions de rehabilitació. Aquestes obres es van preveure en el Pla director d'obres revisat (PDOR) que, formalitzat l'any 2006,[24] va preveure actuacions en els habitatges provinents de l'Estat. En posteriors actualitzacions s'hi van incorporar les actuacions a executar sobre els habitatges procedents de promocions d'obra nova.

  Cal considerar el cost de les actuacions del PDOR com a major cost d'adquisició d'aquests habitatges i, tenint en compte que són habitatges antics i destinats al lloguer social, s'ha estimat una vida útil d'aquestes obres de 10 anys.

  Per efectuar aquest càlcul, s'ha fet una anàlisi de totes les obres relacionades amb els habitatges que es mantenen en el parc d'habitatges en els exercicis 2021 i 2022, és a dir, uns 2.200 habitatges provinents de l'Estat i uns 11.000 habitatges provinents de l'obra nova de l'INCASÒL.[25] Els càlculs han requerit recopilar les actuacions del PDOR dutes a

24. El Pla director d'obres (PDO) per al període 1997-2005 va ser formalitzat el gener de 1997 i recollia l'inventari d'actuacions i obres previstes que Adigsa havia de dur a terme en el parc d'habitatges transferits de l'Estat a la Generalitat entre els exercicis 1982 i 1985. El juliol del 2006 es formalitzà el Pla director d'obres revisat (PDOR) que va incorporar les actuacions del PDO que havien quedat pendents d'executar, va actualitzar l'inventari d'actuacions a realitzar i en va preveure l'execució, fonamentalment, entre els exercicis 2007 i 2011, tot i que també preveia actuacions a finalitzar entre el 2012 i el 2017. Les actualitzacions posteriors del PDOR van anar incorporant noves actuacions fins a l'actualitat.

25. En l'anàlisi s'ha tingut en compte que les actuacions per obres del PDOR abastaven barris sencers i grups d'edificis, de manera que afectaven alhora habitatges inclosos en el parc d'habitatges i habitatges que no. A més, també s'ha tingut en compte que els habitatges procedents de traspassos de l'Estat i d'obra nova de l'INCASÒL es van incorporar al parc amb adjudicataris no només en règim de lloguer, sinó també en règims com

.../...

terme entre el 2011 i el 2022, relacionar-les amb els habitatges del parc d'habitatges i, finalment, calcular-ne un cost mitjà anual per habitatge.

- En els habitatges procedents de la subrogació d'Adigsa s'han obtingut i considerat com a cost de l'habitatge els costos d'adquisició i rehabilitació. En concret, el cost d'adquisició i rehabilitació dels 171 habitatges de segona mà adquirits per Adigsa als inicis dels anys 90 i els 128 habitatges adquirits entre el 2003 i el 2005[26] va ser de 5,63 M€ i 9,04 M€, respectivament (en aquests imports no està inclòs el valor del sòl). Tots aquests 299 habitatges continuen formant part del parc d'habitatges de l'Agència.

  A l'efecte de quantificació del cost anual de l'amortització, s'ha estimat que la vida útil dels habitatges és de 25 anys. Per aquesta estimació, s'ha tingut en compte que la vida útil dels immobles oscil·la generalment entre 33 i 50 anys. En aquest cas, com que són de segona mà i destinats a lloguer social, s'ha considerat una vida útil menor.

  Així, els 171 habitatges adquirits a inicis dels anys 90 estan totalment amortitzats en el període fiscalitzat, atès que han passat més de 25 anys. Per tant, del cost total d'adquisició només es reparteixen els 9,04 M€ que, dividit entre els 299 habitatges de la procedència de subrogació d'Adigsa, suposa un cost mitjà anual per habitatge, igual per tots dos exercicis, de 1.209,36 € anuals per habitatge.

- En els habitatges adquirits per tanteig i retracte s'ha disposat també del cost d'adquisició dels habitatges (que inclouen els costos de notaria, registre, etc.). S'ha calculat el cost mitjà d'adquisició per habitatge ponderant el nombre d'habitatges amb el cost i la data d'adquisició de cadascun d'ells. De nou, a l'efecte del càlcul del cost de l'amortització s'ha considerat una vida útil de 25 anys.

- En els habitatges provinents de la Sareb, el cost de cessió és el previst en conveni, 125 €/mes.

- En els habitatges provinents de la cessió del BBVA, cal distingir entre els costos del 2021 i del 2022, ja que mentre que el 2021 regien les condicions del primer conveni i, per tant, el cost de cessió s'equiparava als costos de les obres d'adequació dels habitatges, el 2022, amb el nou conveni, el cost de cessió es va fixar en 300 €/mes.

  En el cas dels costos del 2021, els càlculs s'efectuen dividint els costos de les obres de primera adequació pels anys de vigència del conveni. D'acord amb això, en resulta un cost de 853,32 €/any per habitatge.

---

l'accés diferit no amortitzat i el lloguer amb opció de compra, amb el pas dels anys aquests habitatges han anat generant baixes del parc.

26. Entre els inicis dels anys 90 i l'any 2003, Adigsa no va adquirir habitatges de segona mà i, a partir del 2003, tampoc.

En l'exercici 2022, l'import mitjà mensual queda força per sota dels 300 € mensuals preestablerts, atès que el BBVA només va facturar el cost de cessió pels 497 habitatges pels quals s'havia formalitzat l'acceptació de la cessió, en comptes de pels 852 habitatges de què l'Agència ja disposava.

Queda clar que les condicions de la contraprestació de la cessió establertes en el primer conveni de juliol del 2016, van ser força favorables a l'Agència si es compara amb les noves condicions del nou conveni amb el BBVA de novembre del 2021.

- En els habitatges propietat de particulars mitjançant el programa Reallotgem s'ha obtingut la despesa pel lloguer, a la qual s'han d'afegir les despeses de captació d'habitatges i de compensació als titulars per rendes impagades del llogater o per aturar un possible desnonament.

5.3.1.2. *Despeses generals*

Les despeses generals per gestionar i administrar els habitatges del parc s'obtenen a partir de la base de dades del parc d'habitatges, en què aquestes despeses generals s'imputen individualment a cada habitatge. El detall d'aquestes despeses generals pels exercicis 2021 i 2022 és el següent:

Quadre 23. Despeses generals

Concepte	2021	2022
Tributs	6.633.726	5.528.736
Quotes comunitàries	3.089.001	3.471.083
Serveis	2.463.174	2.888.959
Adequació i manteniment	11.834.890	15.554.804
Total	**24.020.791**	**27.443.582**

Imports en euros.
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades obtingudes de les bases de dades de l'Agència.

Com s'observa, les despeses generals augmenten un 14,25% entre 2021 i 2022. Els principals conceptes inclosos en les despeses generals són els següents:

- Dins els tributs s'inclou, principalment, l'IBI i taxes municipals.

- Dins els serveis s'inclouen les despeses habituals de les comunitats de veïns, com són la llum, l'aigua comunitària, els manteniments d'ascensor, etc.

- Despeses d'adequació i de manteniment. Les despeses d'adequació i de manteniment són despeses que, en general, es contracten a proveïdors externs. Les despeses d'adequació inclouen les obres de primera adequació o d'adequació per recuperació de

l'habitatge, per deixar-lo en les condicions mínimes requerides per posar-lo en disposició de ser lliurat a un nou llogater. Les despeses de manteniment inclouen els serveis necessaris en casos d'avaries o petites incidències.

El detall d'aquestes despeses generals per habitatges segons la seva procedència, pels exercicis 2021 i 2022, és el següent:

Quadre 24. Despeses generals segons procedències, 2021

Concepte	Tributs	Quotes comunitàries	Serveis	Adequació i manteniment	Despeses generals per habitatge	Nombre d'habitatges	Despeses generals totals
Estat	289,93	131,98	34,07	334,86	790,84	2.219	1.754.874
Obra nova - INCASÒL	430,21	112,60	198,57	387,46	1.128,84	11.005	12.422.884
Subrogació d'Adigsa	282,21	366,25	11,74	437,34	1.097,54	299	328.164
Tanteig i retracte	304,92	426,01	5,54	1.792,02	2.528,49	3.097	7.830.734
Cessió Sareb	-	-	17,05	329,68	346,73	930	322.459
Cessió BBVA	-	-	-	420,80	420,80	1.682	707.786
Cessió programa Reallotgem	-	-	54,64	4,16	58,80	100	5.880
Altres	123,14	69,44	86,90	71,75	351,23	1.845	648.010
Totals						21.177	24.020.791

Imports en euros.
Font: Elaboració pròpia.

Quadre 25. Despeses generals segons procedències, 2022

Concepte	Tributs	Quotes comunitàries	Serveis	Adequació i manteniment	Despeses generals per habitatge	Nombre d'habitatges	Despeses generals totals
Estat	287,29	147,47	40,56	461,29	936,61	2.206	2.066.162
Obra nova - INCASÒL	329,90	122,45	229,37	499,97	1,181,69	11.002	13.000.953
Subrogació d'Adigsa	258,93	370,40	6,52	447,16	1.083,01	299	323.820
Tanteig i retracte	276,36	444,65	5,01	2.034,01	2.760,03	3.544	9.781.546
Cessió Sareb	-	-	23,94	284,74	308,68	925	285.529
Cessió BBVA	-	-	-	403,74	403,74	1.732	699.278
Cessió programa Reallotgem	-	-	59,72	87,15	146,87	344	50.523
Altres	114,41	169,20	125,64	901,47	1.310,73	1.823	1.235.771
Total						21.875	27.443.582

Imports en euros.
Font: Elaboració pròpia.

Segons les diferents procedències l'Agència ha de fer front a algunes o a totes les tipologies de despesa general. Així, per exemple, l'Agència assumeix les despeses per tributs, quotes comunitàries i serveis dels habitatges de titularitat pública, mentre que en el cas d'habitatges de titularitat privada, rebuts en cessió, qui assumeix aquestes tres tipologies de despesa són, majoritàriament, les entitats financeres o els particulars propietaris dels habitatges. Per contra, l'Agència assumeix en major o menor grau, les depeses per adequació i manteniment, tant d'habitatges de titularitat pública com privada.

Destaca l'elevat cost de les adequacions que requereixen els habitatges adquirits per tanteig i retracte mentre que, en l'altre extrem, els procedents del programa Reallotgem presenten un cost mitjà d'adequació molt baix, ja que en el programa s'estableix que els habitatges cedits estiguin en condicions de ser ocupats de manera imminent, per tant, sense necessitat d'adequar-los. Respecte d'aquest cost per despeses d'adequació cal remarcar novament el cas del BBVA en què, fins al 2021, les obres de primera adequació queden recollides en els costos de contraprestació de la cessió i com a despeses generals només s'inclouen les adequacions posteriors, és a dir, les adequacions per recuperació. Des del 2022 això ja no és així, ja que la contraprestació al BBVA per la cessió no s'equipara amb el cost de la primera adequació i, per tant, les adequacions del 2022 dels habitatges del BBVA inclouen qualsevol cost d'adequació, sigui primera adequació o adequacions d'habitatges recuperats.

5.3.1.3. *Altres despeses de gestió*

Les altres despeses de gestió són despeses contractades a proveïdors externs, el detall de les quals, pels exercicis 2021 i 2022, és el següent:

Quadre 26. Altres despeses de gestió

Concepte	2021	2022	Variació interanual (%)
Vigilància, neteja i mediació	1.227.581	1.343.503	9,44
Assegurances	1.050.072	1.851.671	76,34
Seguiment	661.139	1.503.201	127,37
Total	**2.938.792**	**4.698.375**	**59,87**

Imports en euros.
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades obtingudes de les bases de dades de l'Agència.

Cal destacar l'increment del 59,87% en l'exercici 2022, concentrat especialment en les despeses d'assegurances i de seguiment. A continuació s'expliquen aquestes despeses i els increments més significatius:

- Serveis de vigilància, neteja i mediació: Aquests serveis es presten en les promocions d'obra nova de l'INCASÒL. El servei de vigilància és per les promocions on hi ha habitatges buits o on poden produir-se incidències, per evitar ocupacions il·legals. El servei de neteja engloba la neteja dels espais i elements comuns i, el servei de mediació és un servei de suport social per als beneficiaris dels habitatges del parc de l'Agència i es presta amb l'objecte de mediar i solucionar conflictes entre veïns.

- Assegurances: Contractació de pòlisses multirisc per cobrir pèrdues o danys materials de béns mobles o immobles. Les cobertures de les pòlisses abasten els habitatges de titularitat pública del parc, però també dels procedents de cessions de particulars. Des del 2022, amb el nou conveni, l'Agència també ha de fer front a les assegurances dels habitatges procedents del BBVA.

- L'increment de la despesa respon a l'augment generalitzat del cost de les assegurances però, a més, al fet que des del 2022 l'Agència assumeix les despeses per les assegurances dels habitatges procedents del BBVA. També augmenta el nombre d'habitatges del programa Reallotgem als quals cal donar cobertura, que passen dels 100 habitatges cedits a finals del 2021, als 344 a finals del 2022.

- Seguiment: Servei d'atenció i acompanyament social a les famílies que han esdevingut adjudicatàries d'un habitatge del parc administrat per l'Agència a proposta de la Mesa d'emergències. Inclou tant serveis d'assessorament en la tramitació per donar-se d'alta o ajustar les dades en el padró municipal i en les companyies de subministrament (aigua, gas, electricitat) com serveis de seguiment de l'adaptació al veïnat, de la conservació de l'habitatge o del pagament del lloguer social.

- En l'exercici 2021 van vèncer els contractes que l'Agència havia adjudicat per la prestació d'aquests serveis, i no es van tornar a contractar fins 4 mesos més tard del termini de la seva vigència, període en què el servei va estar aturat. Aquestes tasques no es van reiniciar fins l'exercici 2022, amb els nous contractes. A més, els nous contractes van suposar una actualització, de forma que es van incrementar tant els preus com el nombre de seguiments a dur a terme.

S'ha fet una anàlisi de les altres despeses de gestió i s'ha calculat un cost mitjà per habitatge i segons la procedència, tenint en compte a quins d'aquests habitatges es presta cadascun dels serveis. La despesa de seguiment, que afecta els habitatges adjudicats mitjançant la Mesa, es divideix entre tots els habitatges del parc adjudicats per la Mesa. El detall de les altres despeses de gestió pels exercicis 2021 i 2022 és el següent:

Quadre 27. Altres despeses de gestió segons procedències, 2021

Concepte	Vigilància, neteja i mediació	Seguiment	Assegurances	Altres despeses de gestió per habitatge	Nombre d'habitatges	Despeses generals totals
Estat	-	12,53	59,01	71,54	2.219	158.747
Obra nova (INCASÒL)	110,32	27,85	59,01	197,18	11.005	2.169.966
Subrogació d'Adigsa	-	32,71	59,01	91,72	299	27.424
Adquisició per tanteig i retracte	-	59,71	59,01	118,72	3.097	367.676
Cessió Sareb	-	29,20	-	29,20	930	27.156
Cessió BBVA	-	37,64	-	37,64	1.682	63.310
Cessió programa Reallotgem	-	91,36	59,01	150,37	100	15.037
Altres	7,32	17,64	34,38	59,34	1.845	109.476
Total					21.177	2.938.792

Imports en euros.
Font: Elaboració pròpia.

Quadre 28. Altres despeses de gestió segons procedències, 2022

Concepte	Vigilància, Neteja i Mediació	Seguiment	Assegurances	Altres despeses de gestió per habitatge	Nombre d'habitatges	Despeses generals totals
Estat	-	27,12	91,80	118,92	2.206	262.337
Obra nova (INCASÒL)	120,60	59,10	91,80	271,50	11.002	2.987.043
Subrogació d'Adigsa	-	64.68	91,80	156,48	299	46.787
Adquisició per tanteig i retracte	-	126,01	91,80	217,81	3.544	771.918
Cessió Sareb	-	58,54	-	58,54	925	54.150
Cessió BBVA	-	71,94	91,80	163,74	1.732	283.598
Cessió programa Reallotgem	-	235,35	91,80	327,15	344	112.539
Altres	9,14	37,04	52,56	98,74	1.823	180.003
Total					21.875	4.698.375

Imports en euros.
Font: Elaboració pròpia.

Les despeses de seguiment presenten imports més elevats en els habitatges adquirits mitjançant tanteig i retracte o mitjançant el programa Reallotgem, atès que són els que tenen una proporció més elevada d'habitatges adjudicats mitjançant la Mesa.

5.3.1.4. *Ajuts implícits*

El Decret 75/2014 regula, en els articles 11 a 14, els ajuts per al pagament a l'habitatge, entre ells els ajuts implícits que l'Agència concedeix en el cas des potencials beneficiaris del parc d'habitatges amb nivells més baixos de renda. L'objectiu de l'ajut és fer-se càrrec d'una part del lloguer per tal que el seu cost no suposi situar-los en risc d'exclusió residencial.

L'ajut implícit representa, per tant, una despesa per a l'Agència i inclou el cost d'una part o de tot el lloguer de l'habitatge i dels elements vinculats, les despeses que s'han de repercutir

al llogater i les despeses comunitàries. L'ajut es descompta directament del rebut del lloguer i es calcula com a diferència entre el preu del lloguer social[27] i els ingressos ponderats de la família o grup de convivència de l'arrendatari.

En termes generals els ajuts implícits estan previstos per a unitats de convivència amb ingressos ponderats inferiors a 2,33 vegades l'IRSC. Hi ha un límit d'ajut implícit mínim de 20 € mensuals i màxim de 200 € mensuals. Hi ha també el que s'anomena renda de corresponsabilitat, que és l'import mínim que ha de satisfer el llogater, establert en 50 € mensuals. Amb tot, cal remarcar que aquests límits màxims i mínims no són d'aplicació per a les adjudicacions d'emergència que es tramiten mitjançant la Mesa.

En els exercicis 2021 i 2022, aquests ajuts implícits es van donar a 5.055 i 5.036 habitatges del parc d'habitatges de l'Agència, respectivament. El detall de les despeses per ajuts implícits en els exercicis 2021 i 2022 és el següent:

Quadre 29. Ajuts implícits

Tipologia d'habitatges	2021	2022
Lloguer i cessió d'ús adjudicats per Mesa	3.267.592	3.292.518
Altres lloguers i cessions no adjudicats per Mesa	2.234.104	2.184.768
Ocupants a regularitzar, precaris i altres casos	52.428	46.145
Total	5.554.124	5.523.431

Imports en euros.
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades obtingudes de les bases de dades de l'Agència.

La major part dels ajuts implícits corresponen als habitatges adjudicats mitjançant la Mesa, el 58,83% i el 59,61% per als exercicis 2021 i 2022, respectivament.

Dels càlculs del cost mitjà dels ajuts implícits diferenciant-los pels habitatges de les principals procedències en resulta el següent:

27. Els preus dels lloguers socials que l'Agència estableix als adjudicataris d'habitatges del parc poden tenir una gran varietat i es regeixen segons el següent:

- En el cas d'habitatges amb qualificació de protecció oficial, tenen un preu o lloguer màxim que es va establir en el moment de la seva qualificació segons els mòduls de valoració que estaven vigents en aquell moment (segons superfície, zona geogràfica, règim de la promoció, etc.). Aquest lloguer s'actualitza anualment amb l'IPC. En l'actualitat els habitatges de protecció oficial del parc són, principalment, els casos procedents de l'Estat i de l'obra nova de l'INCASÒL. Els lloguers pels habitatges provinents de l'Estat oscil·len al voltant d'uns 200 €/mes, mentre que pels habitatges d'obra nova oscil·len al voltant de 250 €/mes (tot i que poden arribar a 500 €).
- En el cas dels habitatges del parc sense qualificació, que són els procedents de les adquisicions per tanteig i retracte, de les cessions d'entitats financeres i de particulars, tenen un preu o lloguer màxim de 150 € mensuals que varia segons la procedència.

Quadre 30. Ajuts implícits segons procedències. Exercici 2021

Concepte	Ajuts implícits per habitatge	Nombre d'habitatges	Ajuts implícits totals
Estat	83,85	2.219	186.063
Obra nova (INCASÒL)	370,53	11.005	4.077.683
Subrogació d'Adigsa	136,37	299	40.775
Adquisició per tanteig i retracte	181,14	3.097	560.990
Cessió Sareb	103,80	930	96.534
Cessió BBVA	94,18	1.682	158.411
Cessió programa Reallotgem	1,12	100	112
Altres	234,99	1.845	433.556
Total		21.177	5.554.124

Imports en euros.
Font: Elaboració pròpia.

Quadre 31. Ajuts implícits segons procedències. Exercici 2022

Concepte	Ajuts implícits per habitatge	Nombre d'habitatges	Ajuts implícits totals
Estat	77,54	2.206	171.053
Obra nova (INCASÒL)	373,75	11.002	4.111.997
Subrogació d'Adigsa	120,97	299	36.170
Adquisició per tanteig i retracte	163,46	3.544	579.302
Cessió Sareb	82,64	925	76.442
Cessió BBVA	71,54	1.732	123.907
Cessió programa Reallotgem	0,64	344	220
Altres	232,77	1.823	424.340
Total		21.875	5.523.431

Imports en euros.
Font: Elaboració pròpia.

S'observa que el nivell d'ajuts en els habitatges d'obra nova de l'INCASÒL és força més elevat que el de la resta de procedències, això a causa dels majors preus de lloguer social en l'obra nova. Per contra, els ajuts implícits són inferiors en els casos de les cessions perquè els lloguers són també inferiors.

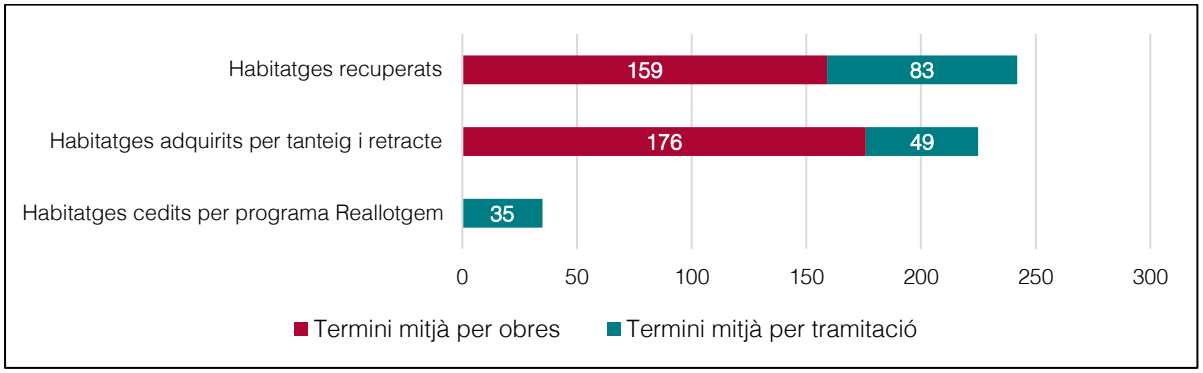
Els habitatges procedents de l'Estat presenten una mitjana d'ajuts implícits molt per sota dels d'obra nova de l'INCASÒL, ja que, a més dels preus de lloguer social més ajustats, els llogaters acumulen més antiguitat i major consolidació, és a dir, menor rotació o grau de reno-vació dels llogaters.

En el cas del programa Reallotgem, atès que el lloguer social es determina i s'ajusta a priori en funció dels ingressos del llogater, calia esperar un import nul d'ajuts implícits. L'import insignificant que sorgeix respon a 3 casos concrets en què els imports de lloguer social no es van quantificar correctament per la qual cosa, posteriorment, s'han ajustat mitjançant la tramitació d'ajuts implícits.

5.3.2. És eficient el termini de lliurament d'un habitatge en relació amb quan s'incorpora al parc?

El termini de temps entre que un habitatge s'incorpora en el parc administrat per l'Agència o es queda lliure i es lliura a l'adjudicatari, requereix ser diferenciat segons la seva procedència ja que els habitatges d'una o altra procedència presenten procediments i tramitacions diferents. L'anàlisi d'aquest termini s'ha centrat en els habitatges recuperats el 2021 i 2022 i que es tornen a lliurar i en els habitatges que han generat major nombre d'altes en els exercicis 2021 i 2022, que són els adquirits per tanteig i retracte i els cedits mitjançant el programa Reallotgem. En general, es consideren raonables els terminis mitjans resultants de l'anàlisi efectuada, que s'expliquen a continuació i s'observen en el gràfic següent:

Gràfic 10. Terminis mitjans per a gestionar obres i tràmits jurídics i administratius



Xifres en nombre de dies.
Font: Elaboració pròpia

Terminis mitjans dels habitatges recuperats

L'anàlisi per calcular la mitjana de dies que passen entre que l'Agència recupera un habitatge i el lliura a un nou llogater s'ha acotat a l'univers dels habitatges recuperats durant el període 2019-2022 i que han acomplert el cicle sencer de la recuperació i el lliurament dins d'aquest període. Per tant, s'han exclòs de l'anàlisi aquells habitatges que s'han lliurat dins del període esmentat, però la seva recuperació va ser anterior al 2019 i també aquells recuperats dins del període, però lliurats amb posterioritat al 2022.

Aquest univers el formen 1.283 habitatges per als quals s'ha analitzat el termini entre la recuperació per part de l'Agència i el lliurament a un nou llogater.[28]

28. Els 1.283 habitatges recuperats són els que resulten d'acotar l'univers a habitatges que en el període 2019-2022 hagin acomplert el cicle recuperació-lliurament i representen el 65,8% de les 1.951 recuperacions totals del període. De l'univers de 1.283 habitatges les recuperacions responen, en 913 casos, a renúncies dels llogaters, en 205 casos, a finalitzacions del contracte que no han estat renovats, en 150, a recuperacions conseqüència de desnonaments i en 15, a adjudicataris que han canviat d'habitatge per passar a un altre habitatge del parc.

De l'anàlisi efectuada s'ha comprovat que el termini entre la recuperació d'un habitatge i el lliurament a un nou llogater és de 242 dies de mitjana. En cadascuna de les principals fases, els terminis són els següents:

- En la fase d'execució de les obres d'adequació de l'habitatge, una mitjana de 159 dies.

- En la fase en què s'han acabat les obres adequació i l'habitatge es manté en estat de reserva, pendent de les tramitacions i anàlisi de la Mesa, una mitjana d'11 dies. Aquesta mitjana s'explica perquè, tot i que l'estat de reserva és d'un màxim de 3 mesos, aquesta fase de reserva se solapa amb la fase d'execució de les obres d'adequació de l'habitatge. La mitjana d'11 dies es produeix pels casos en què les obres s'executen en un període inferior a l'estat de reserva i el període de reserva encara no ha finalitzat.

- En la fase de tramitació de l'adjudicació i el lliurament de l'habitatge al nou llogater, una mitjana de 72 dies. En aquesta fase, la Direcció operativa de gestió patrimonial de l'habitatge de l'Agència duu a terme les tasques per tramitar-ne l'adjudicació. Aquestes tasques són, fonamentalment, les de verificar les dades generals definitives de l'adjudicatari, actualitzar les dades dels seus ingressos i els de la unitat de convivència, elaborar el contracte de lloguer i, finalment, acordar amb l'adjudicatari una data per visitar l'habitatge, formalitzar la signatura del contracte de lloguer i entregar les claus.

Terminis mitjans per habitatges adquirits per tanteig i retracte

Les adquisicions per tanteig i retracte han estat de 288 habitatges el 2021 i de 447 habitatges el 2022 (vegeu el quadre 12).

Per al total d'aquests 735 habitatges adquirits en els dos exercicis s'ha dut a terme una anàlisi per valorar el termini mitjà entre que s'adquireixen els habitatges i es lliuren. Els principals resultats són els següents:

- 587 habitatges, un 79,86% dels adquirits, s'han lliurat durant els anys 2021 i 2022.

- 148 habitatges, un 20,14% dels adquirits, no s'han lliurat durant els anys 2021 i 2022 per les raons següents:

  - 55 habitatges, que suposen el 7,48% del total, estan ocupats il·legalment,
  - 47 habitatges, el 6,40% del total, estan en procés d'adjudicació o pendents de regularitzar[29] i,
  - 46 casos, el 6,26% del total, es van adquirir amb ocupants que han estat regularitzats.

29. Els habitatges pendents de regularitzar són aquells que s'han rebut amb residents, dels quals l'Agència està valorant la regularització.

En l'anàlisi efectuada s'ha comprovat que el termini entre la recuperació d'un habitatge i el lliurament a un nou llogater és de 225 dies de mitjana. En cadascuna de les principals fases, els terminis són els següents:

- En la fase d'execució de les obres d'adequació de l'habitatge, una mitjana de 176 dies.

- En aquests habitatges, no hi ha cap cas en què s'hagin acabat les obres d'adequació i l'habitatge es mantingui en estat de reserva, perquè en tot els casos les obres d'adequació han superat els 3 mesos d'execució.

- En la fase de tramitació de l'adjudicació i el lliurament de l'habitatge al nou llogater, una mitjana de 49 dies. En aquesta fase, la Direcció operativa de gestió patrimonial de l'habitatge de l'Agència du a terme les tasques per tramitar-ne l'adjudicació. Aquestes tasques són, fonamentalment, les de verificar les dades generals definitives de l'adjudicatari, actualitzar les dades dels seus ingressos i els de la unitat de convivència, elaborar el contracte de lloguer i, finalment, acordar amb l'adjudicatari una data per visitar l'habitatge, formalitzar la signatura del contracte de lloguer i entregar les claus.

  En aquests 49 dies, 4 corresponen a la mitjana de dies necessaris per finalitzar la tramitació i formalització de les escriptures d'adquisició i 45 al termini des que s'han finalitzat les obres d'adequació i es lliura l'habitatge (per dur a terme els tràmits de verificació i actualització de dades generals i d'ingressos de l'adjudicatari, d'elaboració i signatura del contracte de lloguer i de lliurament de claus).

Terminis mitjans per habitatges cedits pel programa Reallotgem

El programa Reallotgem va permetre incorporar al parc d'habitatges de l'Agència 100 habitatges el 2021 i 244 el 2022. Respecte del total d'aquests 344 habitatges s'ha calculat que el termini mitjà entre rebre'ls en cessió i lliurar-los als adjudicataris ha estat de 35 dies.

Aquest termini és força inferior als terminis pels habitatges recuperats i adquirits per tanteig i retracte. La raó és que en aquest programa s'exigeix que els habitatges que es reben en cessió estiguin en un bon estat de conservació, de forma que es puguin lliurar sense necessitat d'obres d'adequació.

Així, la totalitat dels 35 dies d'aquest termini correspon a tasques per a dur a terme els tràmits de verificació i actualització de dades, de preparació i signatura del contracte i de lliurament de claus.

6. ANNEXOS

6.1. EVOLUCIÓ DEL PARC D'HABITATGES ADMINISTRAT PER L'AGÈNCIA, SEGONS PROCEDÈNCIES. PERÍODE 2019-2022

Quadre 32. Parc d'habitatges segons procedències

Concepte	2019	2020	2021	2022	Variació 2019-2020		Variació 2020-2021		Variació 2021-2022	
					Nombre d'habitatges	Percentatge	Nombre d'habitatges	Percentatge	Nombre d'habitatges	Percentatge
Parc de titularitat pública	16.665	17.015	17.357	17.791	350	2,10	342	2,01	434	2,50
Titularitat Agència	4.899	5.257	5.615	6.049	358	7,31	358	6,81	434	7,73
Traspàs estatal	2.273	2.258	2.219	2.206	(15)	(0,66)	(39)	(1,73)	(13)	(0,59)
Tanteig i retracte	2.327	2.700	3.097	3.544	373	16,03	397	14,70	447	14,43
Subrogació Adigsa	299	299	299	299	-	-	-	-	-	-
Titularitat INCASÒL	11.410	11.407	11.396	11.394	(3)	(0,03)	(11)	(0,10)	(2)	(0,02)
Obra nova	11.018	11.015	11.005	11.002	(3)	(0,03)	(10)	(0,09)	(3)	(0,03)
Tanteig i retracte	148	148	147	146	-	-	(1)	(0,68)	(1)	(0,68)
Altres	244	244	244	246	-	-	-	-	2	0,82
Titularitat d'altres	356	351	346	348	(5)	(1,40)	(5)	(1,42)	2	0,58
Consorci del barri de la Mina	301	298	289	287	(3)	(1,00)	(9)	(3,02)	(2)	(0,69)
Altres	55	53	57	61	(2)	(3,64)	4	7,55	4	7,02
Parc de titularitat privada	3.772	3.735	3.820	4.084	(37)	(0,98)	85	2,28	264	6,91
Cessió Sareb	930	930	930	925	0	-	-	-	(5)	(0,54)
Cessió entitats financeres	2.437	2.425	2.401	2.458	(12)	(0,49)	(24)	(0,99)	57	2,37
BBVA	1.766	1.712	1.682	1.732	(54)	(3,06)	(30)	(1,75)	50	2,97
Criteria Caixa	214	217	217	217	3	1,40	-	-	-	-
Caixabank	142	144	146	152	2	1,41	2	1,39	6	4,11
Bankia	104	147	147	147	43	41,35	-	-	-	-
Altres	211	205	209	210	(6)	(2,84)	4	1,95	1	0,48
Altres cessions de privats i tercer sector	405	380	489	701	(25)	(6,17)	109	28,68	212	43,35
Intermediació i programa Reallotgem	301	277	365	583	(24)	(7,97)	88	31,77	218	59,73
Altres	104	103	124	118	(1)	(0,96)	21	20,39	(6)	(4,84)
Total	20.437	20.750	21.177	21.875	313	1,53	427	2,06	698	3,30

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades obtingudes de les bases de l'Agència.

6.2. EVOLUCIÓ DEL PARC D'HABITATGES ADMINISTRAT PER L'AGÈNCIA, SEGONS L'ESTAT. PERÍODE 2019-2022

Quadre 33. Nombre d'habitatges del parc d'habitatges a tancament de cada exercici, segons estats

Concepte	2019	2020	2021	2022	Variació 2019-2020		Variació 2020-2021		Variació 2021-2022	
					Nombre d'habitatges	Percentatge	Nombre d'habitatges	Percentatge	Nombre d'habitatges	Percentatge
Parc de titularitat pública	16.665	17.015	17.357	17.791	350	2,10	342	2,01	434	2,50
Lliurats	14.790	15.202	15.692	16.014	412	2,79	490	3,22	322	2,05
No disponibles	810	954	957	988	144	17,78	3	0,31	31	3,24
Reserves	255	320	239	269	65	25,49	(81)	(25,31)	30	12,55
Adjudicats pendents de lliurar	397	277	206	238	(120)	(30,23)	(71)	(25,63)	32	15,53
En procés d'adjudicació	413	262	263	282	(151)	(36,56)	1	0,38	19	7,22
Parc de titularitat privada	3.772	3.735	3.820	4.084	(37)	(0,98)	85	2,28	264	6,91
Lliurats	2.404	2.587	2.665	3.057	183	7,61	78	3,02	392	14,71
No disponibles	941	650	703	608	(291)	(30,92)	53	8,15	(95)	(13,51)
Reserves	37	70	17	3	33	89,19	(53)	(75,71)	(14)	(82,35)
Adjudicats pendents de lliurar	364	412	381	354	48	13,19	(31)	(7,52)	(27)	(7,09)
En procés d'adjudicació	26	16	54	62	(10)	(38,46)	38	237,50	8	14,81
Totals	20.437	20.750	21.177	21.875	313	1,53	427	2,06	698	3,30
Lliurats	17.194	17.789	18.357	19.071	595	3,46	568	3,19	714	3,89
No disponibles	1.751	1.604	1.660	1.596	(147)	(8,40)	56	3,49	(64)	(3,86)
Reserves	292	390	256	272	98	33,56	(134)	(34,36)	16	6,25
Adjudicats pendents de lliurar	761	689	587	592	(72)	(9,46)	(102)	(14,80)	5	0,85
En procés d'adjudicació	439	278	317	344	(161)	(36,67)	39	(14,03)	27	8,52

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades obtingudes de les bases de l'Agència.

6.3. OBJECTIUS, SUBOBJECTIUS I CRITERIS D'AUDITORIA

Quadre 34. Objectius, subobjectius i criteris d'auditoria

Objectius	Subobjectius	Criteris d'auditoria
1. La planificació del parc d'habitatges és adequada per resoldre les necessitats detectades per l'Agència?	1.1. Hi ha objectius i indicadors predeterminats i coordinació amb el departament d'adscripció?	Llei 13/2009, del 22 de juliol, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i Decret 157/2010, del 2 de novembre, de reestructuració de la secretaria d'habitatge, creació de l'observatori de l'hàbitat i la segregació urbana i aprovació dels estatuts de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
	1.2. El programa pressupostari 431 representa per a l'Agència una eina útil de control de gestió del parc d'habitatges que administra?	Memòries del programa pressupostari 431.
	1.3. S'assoleixen els objectius previstos quantificats en els indicadors del programa pressupostari 431?	Memòries del programa pressupostari 431.
2. És eficaç la gestió del parc d'habitatges de l'Agència?	2.1. En quina mesura l'Agència dona resposta a les necessitats d'habitatge social detectades per l'Agència amb el seu parc d'habitatges?	Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge; Decret 106/2009, del 19 de maig, pel qual es regula el registre de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges de protecció oficial; Decret 75/2014, del 27 de maig, del pla per al dret a l'habitatge i, Resolució TES/987/2019, de 15 d'abril, per la qual es publica el reglament de la mesa de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya.
	2.2. Quins límits troba l'Agència per augmentar el parc d'habitatges?	Decret 75/2014, del 27 de maig, del pla per al dret a l'habitatge; Decret llei 1/2015, del 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents de processos d'execució hipotecària; Decret 141/2012, sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat; els diversos convenis de col·laboració amb la Sareb per a la cessió d'habitatges a destinar a lloguer social i, les resolucions del director de l'Agència d'1 de desembre del 2020 i de 27 de juliol del 2021 per al desenvolupament i ampliació del programa Reallotgem.
	2.3. Quin és el grau d'ocupació i el nombre d'habitatges lliurats i no lliurats del parc d'habitatges de l'Agència?	Base de dades del parc d'habitatges de l'Agència 2019-2022, evolucions per procedències i estats, Protocol d'actuació d'ocupacions il·legals del parc d'habitatges gestionat per l'Agència.
	2.4. Quines són les causes de l'existència d'habitatges no lliurats per no estar disponibles?	Base de dades del parc d'habitatges de l'Agència 2019-2022, evolucions per procedències i estats, Protocol d'actuació d'ocupacions il·legals del parc d'habitatges gestionat per l'Agència.
3. És eficient la gestió del parc d'habitatges de l'Agència?	3.1. Quin és el cost mitjà per habitatge del parc d'habitatges de l'Agència segons la seva procedència?	Base de dades del parc d'habitatges de l'Agència 2019-2022, evolucions per procedències: costos d'adquisició i cessió, despeses generals, altres despeses de gestió i ajuts implícits.
	3.2. És eficient el termini de lliurament d'un habitatge en relació amb quan s'incorpora al parc?	Base de dades del parc d'habitatges de l'Agència 2019-2022, dates i terminis.

Font: Elaboració pròpia.

6.4. MEMÒRIES DEL PROGRAMA PRESSUPOSTARI 431. HABITATGE

6.4.1. Memòria del programa en els pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2020

La Memòria del programa pressupostari 431, Habitatge, relativa a l'agrupació Territori i Sostenibilitat, és la següent:

PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PER AL 2020
MEMÒRIES DE PROGRAMES

AGRUPACIÓ	**: Territori i Sostenibilitat**
PROGRAMA PRESSUPOSTARI:	**431. Habitatge**

Pla de Govern:	1.Un país cohesionat amb drets i oportunitats per a tothom
Pla Departamental:	10.Protegir i facilitar el dret d'accés i la conservació de l'habitatge per evitar el risc d'exclusió social, i ampliar el parc d'habitatge públic, potenciant el lloguer assequible

Diagnòstic de la situació

Necessitat a la qual fa front el programa:

El dret a l'habitatge, que recull l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, es configura amb un marcat contingut social, vinculat al lliure desenvolupament de la personalitat sobre la base de la dignitat humana. I correspon als poders públics promoure les condicions necessàries i establir les normes pertinents perquè aquest dret sigui efectiu.

En la realitat del mercat de l'habitatge a Catalunya, però, concorren, per una banda, una forta demanda social i, per una altra la manca d'habitatges a preu assequible que perjudica greument el dret de la ciutadania a l'accés a l'habitatge. A més, la situació econòmica dels darrers anys ha dificultat l'accés a l'habitatge, fins al punt que la demanda de compra d'habitatges s'ha reduït a mínims històrics i, alhora, s'ha incrementat la demanda d'habitatges de lloguer a preus assequibles.

En aquest escenari de crisi econòmica, l'adopció de mesures dirigides a atendre les dificultats per a accedir a un habitatge o per a mantenir-lo ha esdevingut una prioritat dins les polítiques socials d'habitatge de la Generalitat.

Població objectiu:

La població que no pot accedir a un habitatge en condicions de mercat o que es troba en situació de perill de pèrdua de l'habitatge, integrada en la seva major part pels sectors socials sensibles com els joves, gent gran, immigrants i persones en situació de risc que pateixen situacions de marginalitat o exclusió del dret a l'habitatge.

Descripció detallada de la necessitat:

L'accés a un habitatge, bé de primera necessitat, segueix essent una de les preocupacions més importants per als ciutadans. En aquest sentit, malgrat la situació generada per la crisi immobiliària i el reajustament de preus que s'està produint, els preus dels pisos segueixen essent excessivament elevats respecte al nivell de renda de les famílies que hi volen accedir. Malgrat totes les mesures adoptades per tal de fer front a la crisi del sistema financer, les famílies continuen tenint problemes d'accés al crèdit i per tant a la compra d'un habitatge.

En aquests moments ens trobem amb un gran nombre de famílies que tenen moltes dificultats per fer front a les despeses relacionades amb l'habitatge, la qual cosa suposa que en molts casos hi hagi una situació de risc de pèrdua del seu habitatge i en d'altres que s'arribi a la pèrdua efectiva. Per fer front a aquesta situació s'han adoptat un conjunt de mesures relacionades amb l'emergència en l'àmbit de l'habitatge, especialment adreçades als col·lectius de població més vulnerables.

Hi ha un enorme desajust entre la demanda d'habitatge i l'oferta actual del mercat. En aquest sentit s'estan intentant impulsar mesures adreçades a incrementar el parc d'habitatges destinats a polítiques socials, no només a partir de la construcció de nous habitatges si no també amb la mobilització del parc existent a partir de diverses fórmules.

No s'ha d'oblidar l'habitatge com a sector econòmic impulsor d'activitat, en especial en l'àmbit de la rehabilitació. Les mesures adoptades per a incentivar la rehabilitació d'habitatges permeten garantir que les ciutats ja construïdes es mantinguin vives i amb uns mínims nivells de qualitat, d'aquesta manera s'evita la degradació social dels nuclis històrics i l'expansió de les ciutats sobre el territori. Si a més aquesta rehabilitació es fa amb objectius i estàndards de qualificació energètica, es contribueix de forma important als objectius de reducció d'emissions de CO_2 i d'estalvi energètic, que com a país ens hem fixat.

Aquest escenari fa que calgui dissenyar polítiques que garanteixin l'accés a l'habitatge per part dels ciutadans i el manteniment del seu habitatge i posar en marxa accions que permetin mantenir el ritme de producció necessari per a cobrir la demanda i reactivar el sector. Cal, així mateix, crear un parc específic d'habitatges assequibles amb l'objectiu d'atendre les necessitats dels sectors socials més sensibles i una oferta de sòl residencial ajustada a la demanda i a l'entorn, amb fórmules que permetin generar sòl més barat. Tot això ha d'anar acompanyat d'unes condicions de finançament més assequible i una millora en la gestió dels tràmits administratius.

Marc regulador del programa:

Llei 18/2007,de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. Decret Llei 1/2015, de 24 de maig, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. Llei 14/2015, de 21 de juliol, de l'impost sobre habitatges buits. Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones amb risc d'exclusió residencial. Real Decreto 106/2018, de 9 de març, pel que es regula el Pla estatal de l'habitatge 2018-2021.

Missió

Facilitar l'accés a l'habitatge a preu assequible i promoure actuacions que evitin que les famílies perdin el seu habitatge per manca de pagament, és una de les prioritats de les polítiques d'habitatges del Govern, a més de fomentar la reactivació del sector amb polítiques de foment a la rehabilitació d'habitatges. Per aconseguir aquests objectius cal: incentivar la construcció d'habitatges, la cooperació amb promotors privats i entitats financeres, fomentar la rehabilitació d'habitatges, ajudar a pagar l'habitatge als col·lectius més vulnerables que poden tenir dificultats per mantenir-lo, tot amb una simplificació de tràmits administratius, per tal de garantir el dret a un habitatge digne al conjunt de la població, amb especial atenció als col·lectius més vulnerables.

401

PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PER AL 2020
MEMÒRIES DE PROGRAMES

Objectius estratègics i operatius del programa

· Incrementar el parc d'habitatge social i invertir en el seu manteniment (OE10.1)
1. Augmentar el nombre d'habitatges a preu assequible.
2. Incrementar el nombre d'habitatges construïts per la Generalitat destinats a lloguer.
3. Incrementar els habitatges adquirits a través del Tanteig i Retracte per destinar-los a lloguer.

· Facilitar l'accés a l'habitatge en condicions assequibles i promoure la rehabilitació (OE10.2)
1. Mantenir els ajuts a la rehabilitació d'habitatges.

· Evitar la pèrdua d'habitatges per motius econòmics (OE10.3)
1. Reduir el nombre de famílies amb problemes per fer front a les despeses relacionades amb l'habitatge.
2. Millorar la coordinació entre Generalitat i Administració Local, i entitats del tercer sector que operen en matèria d'habitatge.
3. Augmentar els ajuts d'urgència per a subministraments bàsics.

Indicadors del programa	Unitat	Obj.	2017 Real	2018 Real	2019 Previst	2020 Previst
1. Nombre d'habitatges iniciats directament per l'Incasòl	Nombre	OE10.1	44,00	0,00	91,00	220,00
2. Nombre d'habitatges de lloguer que han constituït la garantia de l'Avalloguer	Nombre	OE10.1	40.610,00	43.349,00	45.000,00	45.000,00
3. Nombre de persones ateses per OFIDEUTE	Nombre	OE10.3	2.331,00	2.274,00	2.400,00	2.600,00
4. Nombre d'unitats de convivència que han rebut ajut per al pagament del lloguer	Nombre	OE10.3	59.919,00	65.281,00	70.000,00	40.000,00
5. Nombre d'habitatges administrats per l'AHC	Nombre	OE10.1	15.255,00	15.570,00	14.600,00	21.000,00
6. Nombre de contractes de lloguer formalitzats a través de les borses d'habitatge de lloguer social	Nombre	OE10.2	1.415,00	1.524,00	2.000,00	1.500,00
7. Nombre d'OHL i Borses de la XMLLS que es dóna suport per a temes relacionats amb l'habitatge	Nombre	OE10.1	129,00	128,00	129,00	128,00
8. Nombre d'habitatges iniciats amb protecció oficial	Nombre	OE10.1	1.057,00	1.394,00	1.250,00	2.000,00
9. Nombre d'habitatges cedits a entitats del tercer sector i ajuntaments per destinar-los a habitatge social (gestionats per l'AHC)	Nombre	OE10.1	79,00	98,00	1.000,00	800,00
10. Nombre d'habitatges privats que han rebut subvenció per ser rehabilitats	Nombre	OE10.2	24.594,00	19.123,00	3.000,00	6.000,00

Despeses per capítols del programa (EUR)	Import consolidat
1 Remuneracions del personal	41.081.202,55
2 Despeses corrents de béns i serveis	60.404.856,57
3 Despeses financeres	4.768.025,79
4 Transferències corrents	105.988.056,08
6 Inversions reals	82.121.398,34
7 Transferències de capital	42.200.000,00
8 Variació d'actius financers	14.538.165,95
9 Variació de passius financers	27.778.438,69
Total despeses	**378.880.143,97**

Llocs de treball pressupostats del programa	
	728

402

PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PER AL 2020
MEMÒRIES DE PROGRAMES

AGRUPACIÓ	: Territori i Sostenibilitat
PROGRAMA PRESSUPOSTARI:	431. Habitatge
GESTOR DE PROGRAMA	: PO09. Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori — **Subsector:** GC

Objectius estratègics i operatius del programa
Tots els objectius del programa

Indicadors del gestor	Unitat	Obj.	2017 Real	2018 Real	2019 Previst	2020 Previst
1. Nombre d'habitatges tutelats inclosos en la xarxa d'inclusió social	Nombre	OE10.3	2.020,00	2.240,00	2.200,00	3.200,00
2. Nombre d'habitatges acabats amb protecció oficial	Nombre	OE10.1	1.358,00	768,00	900,00	1.500,00
3. Nombre d'informes tècnics realitzats en edificis d'habitatges (ITE)	Nombre	OE10.2	8.935,00	29.650,00	20.000,00	15.000,00
4. Nombre de cèdules concedides a l'any, tant de nova construcció com de segona ocupació	Nombre	OE10.2	96.862,00	97.965,00	100.000,00	100.000,00

Principals béns/serveis i actuacions destacades

1. Augmentar el nombre de famílies amb dret a percebre l'ajut al pagament del lloguer
2. Reforçar el sistema de prestacions d'especial urgència pel pagament de l'habitatge.
3. Mantenir el suport a entitats sense ànim de lucre per a l'allotjament a col·lectius que requereixen una especial atenció.
4. Reforçar els mecanismes d'assessorament i intermediació per evitar desnonaments.
5. Revisar el sistema d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial i el funcionament del Registre de sol·licitants d'HPO.
6. Impulsar el paper de les entitats del tercer sector en la gestió dels habitatges públics.
7. Ampliar els acords de cessió d'habitatges d'entitats financeres per a destinar-los a lloguer social.
8. Augmentar el nombre d'habitatges del parc públic per destinar-lo a lloguer social.
9. Promoure les tinences intermèdies d'habitatge.
10. Impulsar la coordinació entre ajuntaments i Generalitat per la gestió d'habitatges destinats a emergències socials.
11. Aprovar el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge.
12. Mantenir el suport a les Oficines Locals d'Habitatges i a les Borses de Mediació de Lloguer com a punts d'atenció en el territori.
13. Fomentar el manteniment, conservació i rehabilitació d'habitatges, i la implantació de les Inspeccions tècniques d'edificis

Despeses per capítols del gestor (EUR)	Import sense consolidar
1 Remuneracions del personal	0,00
2 Despeses corrents de béns i serveis	132.843,50
3 Despeses financeres	0,00
4 Transferències corrents	150.583.709,26
6 Inversions reals	0,00
7 Transferències de capital	60.032.011,15
8 Variació d'actius financers	988.441,14
9 Variació de passius financers	0,00
Total despeses	**211.737.005,05**

Llocs de treball pressupostats del gestor	0

403

PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PER AL 2020
MEMÒRIES DE PROGRAMES

AGRUPACIÓ	: Territori i Sostenibilitat	
PROGRAMA PRESSUPOSTARI:	431. Habitatge	
GESTOR DE PROGRAMA	: **6740. Institut Català del Sòl (INCASÒL)**	**Subsector: EDP**

Objectius estratègics i operatius del programa
· Incrementar el parc d'habitatge social i invertir en el seu manteniment (OE10.1)
1. Augmentar el nombre d'habitatges a preu assequible.
2. Incrementar el nombre d'habitatges construïts per la Generalitat destinats a lloguer.

Indicadors del gestor	Unitat	Obj.	2017 Real	2018 Real	2019 Previst	2020 Previst
1. Hectàrees de sòl residencial gestionades per al seu desenvolupament urbanístic	Ha	OE10.1	0,67	12,89	3,90	1,03
2. Habitatges protegits generats en el Sòl Residencial gestionat durant l'exercici	Nombre	OE10.1	123,00	708,00	170,00	457,00
3. Gestió d'encàrrecs	Nombre	OE10.1	1,00	0,00	0,00	0,00

Principals béns/serveis i actuacions destacades
1. Programar i construir habitatge protegit, prioritzant la promoció en règim de lloguer i la remodelació de barris.
2. Impulsar una producció sostenible que permeti acomplir amb els objectius d'emissió de CO^2.
3. Fomentar la construcció d'habitatge de protecció oficial acordat amb d'altres promotors i impulsar-ne la seva edificació.
4. Mantenir la figura de l'avalloguer per evitar la demanda abusiva de garanties per accedir a l'habitatge de lloguer.
5. Posar a l'abast de la Generalitat i dels ens locals l'expertesa i serveis en la gestió integral d'actius immobiliaris.
6. Promoure el sòl per a ús residencial que garanteixi l'accés al mercat de l'habitatge protegit necessari.

Despeses per capítols del gestor (EUR)	Import sense consolidar
1 Remuneracions del personal	11.976.420,66
2 Despeses corrents de béns i serveis	14.885.784,62
3 Despeses financeres	4.599.829,20
4 Transferències corrents	180.000,00
6 Inversions reals	45.820.265,51
7 Transferències de capital	0,00
8 Variació d'actius financers	33.489.364,51
9 Variació de passius financers	27.489.006,97
Total despeses	**138.440.671,47**

Llocs de treball pressupostats del gestor	185

404

PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PER AL 2020
MEMÒRIES DE PROGRAMES

AGRUPACIÓ : Territori i Sostenibilitat	
PROGRAMA PRESSUPOSTARI: 431. Habitatge	
GESTOR DE PROGRAMA : **7215. Agència de l'Habitatge de Catalunya**	**Subsector: EDP**

Objectius estratègics i operatius del programa
Tots els objectius del programa

Indicadors del gestor	Unitat	Obj.	2017 Real	2018 Real	2019 Previst	2020 Previst
1. Nombre d'ajuts personalitzats, per al pagament del lloguer o l'hipoteca, per evitar ser desnonats	Nombre	OE10.3	2.549,00	2.012,00	2.000,00	2.500,00
2. Nombre d'ajuts per a pagar el lloguer dels habitatges administrats per l'AHC	Nombre	OE10.3	5.950,00	6.589,00	6.500,00	6.700,00
3. Nombre d'habitatges lliurats per l'AHC. Inclou els habitatges adjudicats a través de les meses d'emergència	Nombre	OE10.1	1.789,00	1.443,00	1.000,00	1.500,00
4. Nombre de persones inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatge protegit	Nombre	OE10.1	115.634,00	125.426,00	125.000,00	140.000,00
5. Nombre d'habitatges adquirits per tanteig i retracte durant l'any	Nombre	OE10.1	540,00	862,00	500,00	700,00
6. Habitatges administrats per l'AHC on s'han realitzat obres de rehabilitació, manteniment i adequació	Nombre	OE10.2	5.936,00	5.409,00	14.000,00	5.500,00

Principals béns/serveis i actuacions destacades

1. Atorgar les prestacions pel pagament de l'habitatge als col·lectius de població amb menys recursos.
2. Potenciar l'oficina (OFIDEUTE) per fer tasques d'intermediació, quan hi ha perill de pèrdua de l'habitatge.
3. Donar suport econòmic a entitats de la XHI, que allotgen a col·lectius de població amb dificultats d'integració social.
4. Prioritzar la destinació dels habitatges públics de lloguer per als casos de les meses d'emergències.
5. Reforçar el seguiment social de les famílies que se'ls hi ha adjudicat un habitatge a través de les meses d'emergència.
6. Impulsar l'Estratègia catalana integral d'abordatge del sensellarisme.
7. Ampliar el parc públic d'habitatges de lloguer a través de la construcció o exercici del dret de tanteig i retracte.
8. Fomentar l'obra nova de lloguer social a través de les convocatòries d'ajuts de promoció d'aquests habitatges.
9. Activar els mecanismes de gestió de l'impost sobre els habitatges buits.
10. Impulsar el fons d'habitatges de lloguer per polítiques socials perquè s'hi incorporin la totalitat dels parcs públics municipals.
11. Atorgar subvencions a les famílies i a les comunitats de veïns per a la rehabilitació d'habitatges i edificis.
12. Elaborar un protocol amb rang normatiu per a la gestió de la pobresa energètica.
13. Desplegar amb els ajuntaments mesures d'estímul fiscal vinculades a l'ús de l'índex de referència de preus de lloguer.

Despeses per capítols del gestor (EUR)	Import sense consolidar
1 Remuneracions del personal	27.739.983,70
2 Despeses corrents de béns i serveis	38.560.115,69
3 Despeses financeres	118.196,59
4 Transferències corrents	97.190.834,45
6 Inversions reals	36.301.132,83
7 Transferències de capital	34.935.000,00
8 Variació d'actius financers	7.622.570,65
9 Variació de passius financers	988.441,14
Total despeses	**243.456.275,05**

Llocs de treball pressupostats del gestor	519

405

PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PER AL 2020
MEMÒRIES DE PROGRAMES

AGRUPACIÓ	: Territori i Sostenibilitat	
PROGRAMA PRESSUPOSTARI:	431. Habitatge	
GESTOR DE PROGRAMA	: 8510. Consorci de l'Habitatge de Barcelona	**Subsector: CONS.**

Objectius estratègics i operatius del programa

· Incrementar el parc d'habitatge social i invertir en el seu manteniment (OE10.1)
  1. Augmentar el nombre d'habitatges a preu assequible.
· Facilitar l'accés a l'habitatge en condicions assequibles i promoure la rehabilitació (OE10.2)
  1. Mantenir els ajuts a la rehabilitació d'habitatges.
· Evitar la pèrdua d'habitatges per motius econòmics (OE10.3)
  1. Reduir el nombre de famílies amb problemes per fer front a les despeses relacionades amb l'habitatge.

Indicadors del gestor	Unitat	Obj.	2017 Real	2018 Real	2019 Previst	2020 Previst
1. Nombre d'Habitatges protegits adjudicats mitjançant el registre a la ciutat de Barcelona	Nombre	OE10.1	229,00	650,00	750,00	500,00
2. Ajuts al pagament de l'habitatge a la ciutat de Barcelona	Nombre	OE10.3	8.456,00	8.518,00	8.500,00	8.500,00
3. Nombre d'habitatges que han rebut ajuts per ser rehabilitats a la ciutat de Barcelona	Nombre	OE10.2	18.292,00	13.627,00	8.000,00	8.000,00

Principals béns/serveis i actuacions destacades

1. Planificar les actuacions d'habitatge públic en l'àmbit municipal de Barcelona.
2. Planificar la promoció directa o convinguda amb altres ens d'habitatge públic a la ciutat de Barcelona.
3. Promoure una política d'habitatges de lloguer assequible, en especial per a joves o per a altres col·lectius específics.
4. Planificar les actuacions de remodelació i de rehabilitació de barris que s'hagin de dur a terme a la ciutat de Barcelona.
5. Programar i promoure la rehabilitació, la reparació i la millora dels barris de promoció pública existents.
6. Gestionar el patrimoni públic d'habitatge i, prèvia delegació, el patrimoni públic de sòl de les administracions consorciades.
7. Gestionar prèvia delegació, el sòl, la titularitat del qual sigui ostentada per altres administracions a la ciutat.
8. Redactar, tramitar i aprovar el reglament de fixació dels criteris de selecció i accés a l'habitatge públic.
9. Gestionar el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Barcelona.
10. Activitat de foment de la rehabilitació d'habitatges, aprovant els instruments de planificació, programació, gestió i execució.
11. Ajuts i prestacions al lloguer d'habitatges i aprovar tots els instruments de planificació, programació, gestió i execució.
12. Gestionar integralment les borses d'habitatge social i aprovar els instruments de planificació, programació, gestió i execució.
13. Dur el control, tutela i seguiment de les actuacions executades, si escau, pels ens encarregats de la gestió de l'habitatge públic.

Despeses per capítols del gestor (EUR)	Import sense consolidar
1 Remuneracions del personal	0,00
2 Despeses corrents de béns i serveis	7.404.919,30
3 Despeses financeres	0,00
4 Transferències corrents	21.659.731,00
6 Inversions reals	0,00
7 Transferències de capital	12.000.000,00
8 Variació d'actius financers	0,00
9 Variació de passius financers	0,00
Total despeses	**41.064.650,30**

Llocs de treball pressupostats del gestor	0

406

PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PER AL 2020
MEMÒRIES DE PROGRAMES

AGRUPACIÓ	: Territori i Sostenibilitat
PROGRAMA PRESSUPOSTARI:	431. Habitatge
GESTOR DE PROGRAMA	: 8530. Consorci de l'Habitatge de l'Àrea Metropolitana de Barcelona — **Subsector: CONS.**

Objectius estratègics i operatius del programa

· Facilitar l'accés a l'habitatge en condicions assequibles i promoure la rehabilitació (OE10.2)
1. Mantenir els ajuts a la rehabilitació d'habitatges.

· Evitar la pèrdua d'habitatges per motius econòmics (OE10.3)
2. Millorar la coordinació entre Generalitat i Administració Local, i entitats del tercer sector que operen en matèria d'habitatge.
3. Augmentar els ajuts d'urgència per a subministraments bàsics.

Indicadors del gestor	Unitat	Obj.	2017 Real	2018 Real	2019 Previst	2020 Previst
1. Nombre d'habitatges en què s'han realitzat auditories energètiques i implementació de mesures preventives contra la pobresa energètica.	Nombre	OE10.3		0,00	1.000,00	1.000,00
2. Nombre d'edificis d'habitatges amb projecte de rehabilitació subvencionat (AMB)	Nombre	OE10.2				250,00
3. Nombre d'Àrees de Conservació i Rehabilitació (ACR) declarades dins el Programa de Rehabilitació Residencial Extensiva en Zones Vulnerables de l'Àrea Metropolitana de Barcelona	Nombre	OE10.2				2,00

Principals béns/serveis i actuacions destacades
1. L'impuls, l'aprovació i la gestió de convocatòries ajuts per a la rehabilitació d'edificis de tipologia residencial col·lectiva.
2. Actuacions en habitatges que pateixen pobresa energètica.
3. Programa Metropolità de rehabilitació residencial extensiva en zones vulnerables de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

Despeses per capítols del gestor (EUR)	Import sense consolidar
1 Remuneracions del personal	1.364.798,19
2 Despeses corrents de béns i serveis	915.293,46
3 Despeses financeres	50.000,00
4 Transferències corrents	0,00
6 Inversions reals	0,00
7 Transferències de capital	800.000,00
8 Variació d'actius financers	0,00
9 Variació de passius financers	0,00
Total despeses	**3.130.091,65**

Llocs de treball pressupostats del gestor	24

407

6.4.2. Memòria del programa en els pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2022

La Memòria del programa pressupostari 431, Habitatge, relativa a l'agrupació Drets Socials, és la següent:

PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PER AL 2022
MEMÒRIES DE PROGRAMES

AGRUPACIO	**: Drets Socials**
PROGRAMA PRESSUPOSTARI:	**431. Habitatge**

Pla de Govern:	2.Per un país de drets, d'igualtat d'oportunitats i de benestar
Pla Departamental:	7.Garantir l'accés i la permanència a l'habitatge a les persones i famílies més vulnerables, fomentar la promoció d'habitatge assequible i social i impulsar actuacions de millora i dinamització de barris amb especials dificultats i evitar el despoblament rural.

Diagnòstic de la situació

Necessitat a la qual fa front el programa:

El dret a l'habitatge, que recull l'Estatut d'autonomia de Catalunya, es configura amb un marcat contingut social, vinculat al lliure desenvolupament de la personalitat sobre la base de la dignitat humana. I correspon als poders públics promoure les condicions necessàries i establir les normes pertinents perquè aquest dret sigui efectiu. En la realitat del mercat de l'habitatge a Catalunya, però, concorren, per una banda, una forta demanda social i, per una altra la manca d'habitatges a preu assequible que perjudica greument el dret de la ciutadania a l'accés a l'habitatge. Els problemes derivats de la crisi econòmica, agreujada per la pandèmia COVID-19, ha dificultat l'accés a l'habitatge i ha situat a moltes famílies i unitats de convivència en situació de vulnerabilitat i en risc d'exclusió social residencial. En aquest escenari, l'adopció de mesures dirigides a atendre les dificultats per a accedir a un habitatge o per a mantenir-lo ha esdevingut una prioritat dins les polítiques socials d'habitatge de la Generalitat, així com els temes que se'n deriven de la pobresa energètica. També cal abordar els temes de sensellarisme i mal allotjament. Una altra de les necessitats que cal fer front és a la crisi climàtica i l'impacte dels habitatges en aquest aspecte, tant pel que fa a l'ús com als derivats de la construcció.

Població objectiu:

La població que no pot accedir a un habitatge en condicions de mercat o que es troba en situació de perill de pèrdua de l'habitatge, integrada en la seva major part pels sectors socials sensibles com els joves, gent gran, immigrants i persones en situació de risc que pateixen situacions de marginalitat o exclusió del dret a l'habitatge.

Descripció detallada de la necessitat:

L'accés a un habitatge, bé de primera necessitat, segueix essent una de les preocupacions més importants per als ciutadans. En aquest sentit, malgrat la situació generada per la crisi immobiliària i el reajustament de preus que s'està produint, els preus dels pisos segueixen essent excessivament elevats respecte al nivell de renda de les famílies que hi volen accedir. Malgrat totes les mesures adoptades per tal de fer front a la crisi del sistema financer, les famílies continuen tenint problemes d'accés al crèdit i per tant a la compra d'un habitatge. En aquests moments ens trobem amb un gran nombre de famílies que tenen moltes dificultats per fer front a les despeses relacionades amb l'habitatge, la qual cosa suposa que en molts casos hi hagi una situació de risc de pèrdua del seu habitatge i en d'altres que s'arribi a la pèrdua efectiva. Per fer front a aquesta situació s'han adoptat un conjunt de mesures relacionades amb l'emergència en l'àmbit de l'habitatge, especialment adreçades als col·lectius de població més vulnerables. Hi ha un enorme desajust entre la demanda d'habitatge i l'oferta actual del mercat. En aquest sentit s'estan intentant impulsar mesures adreçades a incrementar el parc d'habitatges destinats a polítiques socials, no només a partir de la construcció de nous habitatges si no també amb la mobilització del parc existent a partir de diverses fórmules. No s'ha d'oblidar l'habitatge com a sector econòmic impulsor d'activitat, en especial en l'àmbit de la rehabilitació. Les mesures adoptades per a incentivar la rehabilitació d'habitatges permeten garantir que les ciutats ja construïdes es mantinguin vives i amb uns mínims nivells de qualitat, d'aquesta manera s'evita la degradació social dels nuclis històrics i l'expansió de les ciutats sobre el territori. Si a més aquesta rehabilitació es fa amb objectius i estàndards de qualificació energètica, es contribueix de forma important als objectius de reducció d'emissions de CO2 i d'estalvi energètic, que com a país ens hem fixat.

Aquest escenari fa que calgui dissenyar polítiques que garanteixin l'accés a l'habitatge per part dels ciutadans i el manteniment del seu habitatge i posar en marxa accions que permetin mantenir el ritme de producció necessari per a cobrir la demanda i reactivar el sector. Cal, així mateix, crear un parc específic d'habitatges assequibles amb l'objectiu d'atendre les necessitats dels sectors socials més sensibles i una oferta de sòl residencial ajustada a la demanda i a l'entorn, amb fórmules que permetin generar sòl més barat. Tot això ha d'anar acompanyat d'unes condicions de finançament més assequible i una millora en la gestió dels tràmits administratius. Per fer front a la crisi climàtica i assolir els objectius de reducció d'emissions de gasos d'efecte hivernacle cal impulsar l'ús de les energies renovables, fomentar una construcció més sostenible i fomentar la rehabilitació energètica del parc d'habitatges ja construït.

Marc regulador del programa:

Llei 18/2007,de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Real Decreto 106/2018, de 9 de març, pel que es regula el Pla estatal de l'habitatge 2018-2021. Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge. RDllei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front a la COVID-19. Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer (modifica la Llei 18/2007).

Missió

Facilitar l'accés a l'habitatge a preu assequible i promoure actuacions que evitin que les famílies perdin el seu habitatge per manca de pagament, és una de les prioritats de les polítiques d'habitatges del Govern, a més de fomentar la reactivació del sector amb polítiques de foment a la rehabilitació d'habitatges. Per aconseguir aquests objectius cal: incentivar la construcció d'habitatges, la cooperació amb promotors privats i entitats financeres, fomentar la rehabilitació d'habitatges, ajudar a pagar l'habitatge als col·lectius més vulnerables que poden tenir dificultats per mantenir-lo, tot amb una simplificació de tràmits administratius, per tal de garantir el dret a un habitatge digne al conjunt de la població, amb especial atenció als col·lectius més vulnerables.

798

PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PER AL 2022
MEMÒRIES DE PROGRAMES

Objectius estratègics i operatius del programa

- Garantir l'accés i la permanència a l'habitatge de les persones i famílies més vulnerables. (OE7.1)
  1. Reduir el nombre de famílies amb problemes per fer front a les despeses relacionades amb l'habitatge.
  2. Millorar la coordinació entre la Generalitat i l'Administració Local, i les entitats del tercer sector que operen en matèria d'habitatge.
  3. Augmentar els ajuts al pagament de l'habitatge.
  4. Evitar la pèrdua de l'habitatge per desnonament i pal·liar el sensellarisme.
- Augmentar el parc públic d'habitatge i fomentar la promoció d'habitatge assequible i social. (OE7.2)
  1. Augmentar el nombre d'habitatges a preu assequible.
  2. Incrementar el nombre d'habitatges construïts per la Generalitat destinats a lloguer.
  3. Incrementar els habitatges adquirits a través del Tanteig i Retracte per destinar-los a lloguer.
- Millorar la qualitat i les condicions dels habitatges. (OE7.3)
  1. Millorar l'eficiència energètica dels edificis.
  2. Promoure la implantació d'energies renovables.
  3. Millorar les condicions d'habitabilitat dels habitatges en el mon rural.
  4. Augmentar els ajuts a la rehabilitació d'habitatges.

Indicadors del programa	Unitat	Obj.	2019 Real	2020 Real	2021 Previst	2022 Previst		
1. Nombre de persones ateses per OFIDEUTE	Nombre	OE7.1	2.574,00	3.585,00		5.000,00		
2. Nombre d'unitats de convivència que han rebut ajut per al pagament del lloguer	Nombre	OE7.1	52.073,00	55.420,00		60.000,00		
3. Nombre de contractes de lloguer formalitzats a través de les borses d'habitatge de lloguer social	Nombre	OE7.3	1.526,00	1.143,00		1.200,00		
4. Nombre d'habitatges privats que han rebut subvenció per ser rehabilitats	Nombre	OE7.3	18.059,00	9.293,00		20.000,00		
5. Nombre d'habitatges administrats per l'AHC	Nombre	OE7.2	20.440,00	20.753,00		22.000,00		
6. Nombre d'OHL i Borses de la XMLLS que es dóna suport per a temes relacionats amb l'habitatge	Nombre	OE7.2	128,00	130,00		130,00		
7. Nombre d'habitatges iniciats amb protecció oficial	Nombre	OE7.2	1.884,00	1.943,00		2.700,00		
8. Nombre d'habitatges cedits a entitats del tercer sector i ajuntaments per destinar-los a habitatge social (gestionats per l'AHC)	Nombre	OE7.2	47,00	49,00		100,00		

Despeses per capítols del programa (EUR)	Import consolidat
1 Remuneracions del personal	30.538.281,41
2 Despeses corrents de béns i serveis	48.278.795,67
3 Despeses financeres	86.931,09
4 Transferències corrents	125.696.967,97
6 Inversions reals	30.632.321,48
7 Transferències de capital	415.442.132,38
8 Variació d'actius financers	14.252.608,70
9 Variació de passius financers	3.347.391,30
Total despeses	**668.275.430,00**

Llocs de treball pressupostats del programa	576

799

PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PER AL 2022
MEMÒRIES DE PROGRAMES

AGRUPACIÓ	: Drets Socials	
PROGRAMA PRESSUPOSTARI:	431. Habitatge	
GESTOR DE PROGRAMA	: **BE22. Secret. Habitatge i Inclusió Social**	**Subsector: GC**

Objectius estratègics i operatius del programa
Tots els objectius del programa

Indicadors del gestor	Unitat	Obj.	2019 Real	2020 Real	2021 Previst	2022 Previst
1. Nombre d'habitatges tutelats inclosos en la xarxa d'inclusió social	Nombre	OE7.1	2.490,00	2.828,00		3.000,00
2. Nombre d'informes tècnics realitzats en edificis d'habitatges (ITE)	Nombre	OE7.3	12.092,00	7.228,00		7.000,00
3. Nombre de cèdules concedides a l'any, tant de nova construcció com de segona ocupació	Nombre	OE7.3	97.270,00	94.581,00		100.000,00
4. Nombre d'habitatges acabats amb protecció oficial	Nombre	OE7.2	945,00	1.219,00		2.500,00

Principals béns/serveis i actuacions destacades

1. Augmentar el nombre de famílies amb dret a percebre l'ajut al pagament del lloguer.
2. Reforçar el sistema de prestacions d'especial urgència pel pagament de l'habitatge.
3. Mantenir el suport a entitats sense ànim de lucre per a l'allotjament a col·lectius que requereixen una especial atenció.
4. Reforçar els mecanismes d'assessorament i intermediació per evitar desnonaments.
5. Revisar el sistema d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial i el funcionament del Registre de sol·licitants d'HPO.
6. Impulsar el paper de les entitats del tercer sector en la gestió dels habitatges públics.
7. Ampliar els acords de cessió d'habitatges d'entitats financeres per a destinar-los a lloguer social.
8. Augmentar el nombre d'habitatges del parc públic per destinar-lo a lloguer social.
9. Promoure les tinences intermèdies d'habitatge.
10. Impulsar la coordinació entre ajuntaments i Generalitat per la gestió d'habitatges destinats a emergències socials.
11. Aprovar el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge i impulsar un nou Pacte Nacional per l'Habitatge.
12. Mantenir el suport a les Oficines Locals d'Habitatges i a les Borses de Mediació de Lloguer com a punts d'atenció en el territori.
13. Fomentar el manteniment, conservació i rehabilitació d'habitatges, i la implantació de les Inspeccions tècniques d'edificis.
14. Fomentar la rehabilitació dels edificis i habitatges per millorar l'eficiència energètica.
15. Fomentar la rehabilitació d'habitatges en els nuclis rurals.

Despeses per capítols del gestor (EUR)	Import sense consolidar
1 Remuneracions del personal	0,00
2 Despeses corrents de béns i serveis	172.800,00
3 Despeses financeres	0,00
4 Transferències corrents	179.619.779,39
6 Inversions reals	0,00
7 Transferències de capital	438.199.996,16
8 Variació d'actius financers	988.441,14
9 Variació de passius financers	0,00
Total despeses	**618.981.016,69**

Llocs de treball pressupostats del gestor	0

800

PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PER AL 2022
MEMÒRIES DE PROGRAMES

AGRUPACIÓ	: Drets Socials	
PROGRAMA PRESSUPOSTARI:	431. Habitatge	
GESTOR DE PROGRAMA	: 7215. Agència de l'Habitatge de Catalunya	Subsector: EDP

Objectius estratègics i operatius del programa
Tots els objectius del programa

Indicadors del gestor	Unitat	Obj.	2019 Real	2020 Real	2021 Previst	2022 Previst
1. Nombre d'ajuts personalitzats, per al pagament del lloguer o l'hipoteca, per evitar ser desnonats	Nombre	OE7.1	1.737,00	1.353,00		2.800,00
2. Nombre d'ajuts per a pagar el lloguer dels habitatges administrats per l'AHC	Nombre	OE7.1	6.392,00	5.370,00		5.500,00
3. Habitatges administrats per l'AHC on s'han realitzat obres de rehabilitació, manteniment i adequació	Nombre	OE7.3	4.810,00	3.177,00		3.800,00
4. Nombre d'habitatges lliurats per l'AHC. Inclou els habitatges adjudicats a través de les meses d'emergència	Nombre	OE7.2	1.246,00	943,00		1.300,00
5. Nombre de persones inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatge protegit	Nombre	OE7.2	137.626,00	141.070,00		90.000,00
6. Nombre d'habitatges adquirits per tanteig i retracte durant l'any	Nombre	OE7.2	829,00	376,00		450,00

Principals béns/serveis i actuacions destacades

1. Atorgar les prestacions pel pagament de l'habitatge als col·lectius de població amb menys recursos.
2. Potenciar l'oficina (OFIDEUTE) per fer tasques d'intermediació, quan hi ha perill de pèrdua de l'habitatge.
3. Donar suport econòmic a entitats de la XHI, que allotgen a col·lectius de població amb dificultats d'integració social.
4. Prioritzar la destinació dels habitatges públics de lloguer per als casos de les meses d'emergències.
5. Reforçar el seguiment social de les famílies que se'ls hi ha adjudicat un habitatge a través de les meses d'emergència.
6. Impulsar l'Estratègia del Sensellarisme.
7. Ampliar el parc públic d'habitatges de lloguer a través de la construcció o exercici del dret de tanteig i retracte.
8. Fomentar l'obra nova de lloguer social a través de les convocatòries d'ajuts de promoció d'aquests habitatges.
9. Dotar de línies de finançament I ajuts avalats per l'ICF I l'AHC destinats al foment de l'habitatge de Lloguer social.
10. Recuperar el 100% del patrimoni residencial de la SAREB per destinar-lo a habitatges de lloguer.
11. Atorgar subvencions per a la rehabilitació d'habitatges i edificis en projectes que comportin millores en l'eficiència energètica.
12. Ajuts a la rehabilitació d'habitatges al mon rural i foment d'actuacions que evitin el despoblament.
13. Desplegar actuacions en l'àmbit de l'habitatge en barris amb especial situació de vulnerabilitat social.

Despeses per capítols del gestor (EUR)	Import sense consolidar
1 Remuneracions del personal	30.538.281,41
2 Despeses corrents de béns i serveis	41.404.156,37
3 Despeses financeres	86.931,09
4 Transferències corrents	118.919.902,75
6 Inversions reals	30.632.321,48
7 Transferències de capital	406.644.320,00
8 Variació d'actius financers	14.252.608,70
9 Variació de passius financers	3.347.391,30
Total despeses	**645.825.913,10**

Llocs de treball pressupostats del gestor	576

801

PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PER AL 2022
MEMÒRIES DE PROGRAMES

AGRUPACIÓ	: Drets Socials
PROGRAMA PRESSUPOSTARI:	431. Habitatge
GESTOR DE PROGRAMA	: 8510. Consorci de l'Habitatge de Barcelona — **Subsector: CONS.**

Objectius estratègics i operatius del programa

· Garantir l'accés i la permanència a l'habitatge de les persones i famílies més vulnerables. (OE7.1)
  1. Reduir el nombre de famílies amb problemes per fer front a les despeses relacionades amb l'habitatge.

· Augmentar el parc públic d'habitatge i fomentar la promoció d'habitatge assequible i social. (OE7.2)
  1. Augmentar el nombre d'habitatges a preu assequible.

· Millorar la qualitat i les condicions dels habitatges. (OE7.3)
  4. Augmentar els ajuts a la rehabilitació d'habitatges.

Indicadors del gestor	Unitat	Obj.	2019 Real	2020 Real	2021 Previst	2022 Previst
1. Ajuts al pagament de l'habitatge a la ciutat de Barcelona	Nombre	OE7.1	7.217,00	7.838,00		10.000,00
2. Nombre d'habitatges que han rebut ajuts per ser rehabilitats a la ciutat de Barcelona	Nombre	OE7.3	8.262,00	4.779,00		30.000,00
3. Nombre d'Habitatges protegits adjudicats mitjançant el registre a la ciutat de Barcelona	Nombre	OE7.2	600,00	338,00		1.000,00

Principals béns/serveis i actuacions destacades

1. Planificar les actuacions d'habitatge públic en l'àmbit municipal de Barcelona.
2. Planificar la promoció directa o convinguda amb altres ens d'habitatge públic a la ciutat de Barcelona.
3. Promoure una política d'habitatges de lloguer assequible, en especial per a joves o per a altres col·lectius específics.
4. Planificar les actuacions de remodelació i de rehabilitació de barris que s'hagin de dur a terme a la ciutat de Barcelona.
5. Programar i promoure la rehabilitació, la reparació i la millora dels barris de promoció pública existents.
6. Gestionar el patrimoni públic d'habitatge i, prèvia delegació, el patrimoni públic de sòl de les administracions consorciades.
7. Gestionar prèvia delegació, el sòl, la titularitat del qual sigui ostentada per altres administracions a la ciutat.
8. Redactar, tramitar i aprovar el reglament de fixació dels criteris de selecció i accés a l'habitatge públic.
9. Gestionar el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Barcelona.
10. Activitat de foment de la rehabilitació d'habitatges, aprovant els instruments de planificació, programació, gestió i execució.
11. Ajuts i prestacions al lloguer d'habitatges i aprovar tots els instruments de planificació, programació, gestió i execució.
12. Gestionar integralment les borses d'habitatge social i aprovar els instruments de planificació, programació, gestió i execució.
13. Dur el control, tutela i seguiment de les actuacions executades, si escau, pels ens encarregats de la gestió de l'habitatge públic.

Despeses per capítols del gestor (EUR)	Import sense consolidar
1 Remuneracions del personal	0,00
2 Despeses corrents de béns i serveis	6.701.839,30
3 Despeses financeres	0,00
4 Transferències corrents	10.148.643,57
6 Inversions reals	0,00
7 Transferències de capital	6.930.597,04
8 Variació d'actius financers	0,00
9 Variació de passius financers	0,00
Total despeses	**23.781.079,91**

Llocs de treball pressupostats del gestor	0

802

7. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS

D'acord amb la normativa vigent, el projecte d'informe de fiscalització va ser tramès a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya el 29 de novembre del 2024, per complir el tràmit d'al·legacions.

7.1. AL·LEGACIONS REBUDES

L'escrit d'al·legacions presentat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a la Sindicatura de Comptes amb registre d'entrada número E/006591/2024, del 16 de desembre del 2024, es reprodueix a continuació:

Agència de l'Habitatge
de Catalunya

AL·LEGACIONS A L'INFORME PRESENTAT PER LA SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA AMB Codi-05/2023-B

En data 29 de novembre de 2024 la Sindicatura de Comptes de Catalunya ha notificat, per EACAT a aquesta entitat l'informe de fiscalització núm. 5/2023 corresponent a l'Agencia de l'Habitatge de Catalunya, Parc d'Habitatges exercicis 2021-2022, revisat pel Ple de la Sindicatura, per a què, si ho considerem oportú, presentem les al·legacions que considerem pertinents,

En aquest sentit revisat l'informe és fa constar una sèrie de conclusions del treball de fiscalització realitzat per la Sindicatura en relació a les quals considerem que,

Pel que fa a la conclusió primera:

No existeix un contracte programa ni un Pla anual d'activitats que, d'acord amb la normativa aplicable hauria d'incloure els objectius i les actuacions per assolir-los i establir indicadors quantificats.

D'acord amb l'article 44 del Decret 157/2010, de 2 de novembre, que aprova els Estatuts de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el finançament de l'Agència s'articula a través del corresponent contracte programa entre el departament competent en matèria d'habitatge i l'Agència, que ha d'incloure, entre d'altres, la definició dels objectius a assolir, en allò referent a l'activitat de promoció de l'habitatge i l'obtenció i generació de recursos propis per a l'Agència.

A continuació, l'article 45 del mateix Decret disposa que els objectius establerts en el contracte programa es concreten anualment en el corresponent Pla d'activitats, el qual ha de ser aprovat pel Consell d'Administració durant el primer trimestre de cada any.

Si bé, no s'ha formalitzat el contracte programa entre el Departament de Territori i l'Agència i per tant, no s'ha aprovat el Pla d'activitats que s'integra dins del contracte programa, cal tenir present d'una banda, que el Consell d'Administració de l'Agència aprova anualment el pressupost d'aquesta entitat, on es recullen les diferents línies d'actuacions de l'Agència, per capítols i programes.

I d'altra banda, cal considerar que el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge és l'instrument de planificació de les polítiques d'habitatge, que estableix la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, on s'estableixen els objectius del parc d'habitatges de lloguer social i on es concreten i territorialitzen les actuacions que cal dur a terme en matèria d'habitatge a tot el territori de Catalunya.

Pel que fa a la conclusió segona:

En l'exercici 2022, el grau d'assoliment dels objectius previstos en el programa pressupostari 431 és correcte. Tot i això, no es fa ús d'aquest programa com a eina de control de la gestió del parc d'habitatges. Els indicadors presenten diverses mancances i no es fa seguiment i supervisió.

La Direcció de Promoció de l'Habitatge té fixats uns objectius, les actuacions per complir-los i uns indicadors per a fer el seguiment i poder comparar l'estat de compliment dins l'àmbit de la pròpia direcció. Actualment existeixen dificultats que fan complex aconseguir determinats objectius i caldria una reelaboració dels mateixos.

Com ja hem comentat, des de la Direcció de Promoció de l'Habitatge es fa el seguiment per al compliment dels objectius generals establerts en el seu dia, com ara, mantenir el 5% de ràtio de desocupació del parc d'habitatges disponibles, malgrat l'increment del mateix; reduir la taxa de morositat sobre la facturació del parc d'habitatges gestionat o reduir el termini del temps mitjà de tramitació de les sol·licituds del Registre de Sol·licitants d'HPO.

Un altre dels objectius és incrementar el parc públic d'habitatges mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte, però aquest objectiu està supeditat a la disponibilitat pressupostaria anual que disposi l'Agència per poder adquirir habitatges.

La nova Direcció de l'Agència de l'Habitatge valorarà conjuntament amb les persones responsables del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, les possibilitats i recursos per tal de desenvolupar un contracte programa com una eina estratègica de planificació, coordinació i finançament on es determinaran objectius i els indicadors per avaluar-los.

Així mateix, considerem que en relació al punt 5.2.1.2. *Mesa de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya*

L'auditoria correspon a les anualitats 2019-2022, precisar que, a hores d'ara, en lloc d'11 meses municipals n'existeixen 12 meses pròpies, ja que darrerament s'ha constituït la Mesa del Prat de Llobregat.

Així mateix, cal fer esment que l'Agència de l'Habitatge, mitjançant personal adscrit a la direcció Operativa d'Actuacions d'Urgències en Matèria d'Habitatge, assisteix com a vocal a totes les Meses pròpies amb veu i amb vot. Hi ha un únic municipi on s'assisteix sense vot i que és la Mesa de Sant Adrià de Besós amb la Comissió d'adjudicació.

Es tracta d`òrgans col·legiats locals, amb reglaments propis i on cadascun treballa amb procediments específics i a mida d'acord amb la seva organització. És a dir, quant a la gestió i circuits del que suposa el desenvolupament de la feina prèvia a la presentació dels casos presentats a cada sessió, així com a l'acompliment de la feina que se'n deriva.

Depenent de cada mesa, segons el component tècnic de cadascuna, l'Agència es posiciona en:

- La valoració de les situacions de vulnerabilitat: diferent en cada municipi, atès que aquesta part ja es treballa prèviament per les comissions socials prèvies (de Serveis Socials) de cada municipi i en seu de mesa es ratifica, comenta i vota.

- Pel que fa al fons d'habitatge aportat (parc públic administrat des de l'Agència) i circuits propis (Protocols d'ocupació i regularització).

- Insistir i reiterar els programes alternatius que també posa a l'abast l'Agència (PEEU, GARANTIM, REALLOTGEM, 60-40) pel reallotjament adequat de les famílies amb valoració favorable.

- En algunes també es té veu i vot en les sol·licitud de canvi d'habitatge que presenten el sol·licitants.

El director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

7.2. TRACTAMENT DE LES AL·LEGACIONS

Les al·legacions formulades han estat analitzades i valorades per la Sindicatura de Comptes. Com a conseqüència de les al·legacions presentades s'ha modificat parcialment la nota 11 i la recomanació 5, segons s'indica en la nota al peu de la pàgina corresponent.

La resta del text del projecte d'informe no s'ha alterat perquè s'entén que les al·legacions trameses són explicacions que confirmen la situació descrita inicialment o perquè no es comparteixen els judicis que s'hi exposen.

APROVACIÓ DE L'INFORME

Certifico que a Barcelona, el 30 de desembre del 2024, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes, presidit pel síndic major, Miquel Salazar Canalda, amb l'assistència dels síndics Anna Tarrach Colls, Manel Rodríguez Tió, Llum Rodríguez Rodríguez, Maria Àngels Cabasés Piqué, Ferran Roquer i Padrosa i Josep Viñas i Xifra, i de la secretària general de la Sindicatura, Marta Junquera Bernal, actuant com a ponent el síndic Josep Viñas i Xifra, amb deliberació prèvia s'acorda aprovar l'informe de fiscalització 30/2024, relatiu a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya: parc d'habitatges, exercicis 2021 i 2022.

I, perquè així consti i tingui els efectes que corresponguin, signo aquesta certificació, amb el vistiplau del síndic major.

Marta Junquera Bernal - DNI 46618081W (SIG)
2025.01.30 10:52:17 +01'00'

La secretària general

Vist i plau,

46319247F MIQUEL SALAZAR (R: S5800001I)
2025.01.30 14:55:36 +01'00'

El síndic major