

OFICINA LOCAL D'HABITATGE, VALLS
MEMÒRIA ANUAL ANY 2024 i
PREVISIÓ ANY 2025



**Oficina Local
d'Habitatge**

Índex

1. Descripció
 - 1.1 Descripció del servei
 - 1.2 Organització i funcionament
 - 1.2.1 Recursos humans
 - 1.2.2 Horari
2. Antecedents
3. Àmbit d'actuació
4. Serveis
 - 4.1 Informació i assessorament general
 - 4.2 Borsa de mediació per al lloguer social.
 - 4.3 Ajuts per al pagament de lloguer
 - 4.4 Prestacions econòmiques d'especial urgència per a l'habitatge
 - 4.5 Ajudes a la rehabilitació

Annex I. Resum anual 2024. Comparatiu anys anteriors

1 DESCRIPCIÓ

1.1 Descripció del servei

L'Oficina d'Habitatge de Valls ofereix atenció personalitzada a la ciutadania resident a Valls i s'encarrega de desenvolupar els següents serveis:

- Informar i assessorar als usuaris en tot allò relacionat a l'habitatge.
- Gestió i intermediació per l'accés al programa de la Borsa de Mediació per al lloguer social.
- Tramitació de les prestacions per al pagament del lloguer.
- Tramitació de les prestacions econòmiques d'urgència especial.
- Tramitació d'ajudes a la rehabilitació.

1.2 Organització i funcionament

La ubicació del servei ha seguit sent al local de Plaça St. Jordi número 4, de Valls.

El telèfon de contacte és el 977 608 020 i el correu electrònic de contacte: provalls@provalls.cat

1.2.1 Recursos humans

A final de l'any 2021, la plantilla de l'Oficina es veié afectada per la jubilació de la major part de la plantilla del moment, sent substituïts tots els llocs de treball, fins a la relació actual.

A data d'avui, l'equip està format per un auxiliar administratiu, un educador social i un arquitecte com a responsable d'oficina i cobrint l'àrea tècnica.

D'aquesta manera es dona resposta en qüestions administratives i d'atenció al públic, qüestions referents a la mediació, l'accés i tinença d'habitatge, i a aquelles referents a la rehabilitació i millora física de l'habitatge.

1.2.2 Horari

Horari laboral:

Matins: De dilluns a divendres de 8:00 a 15:00 hores

Tardes: Dimecres de 16:30 a 19:00 hores

Horari d'estiu: Jornada contínua de dilluns a divendres de 8:00 a 15:30

Horari d'atenció al públic:

Matins: De dilluns a divendres de 9:30 a 13:00 hores

Tardes: Dimecres de 16:30 a 18:30 hores

Horari d'estiu: De dilluns a divendres de 10:00 a 14:00 hores.

2. ANTECEDENTS

L'Ajuntament de Valls inicià la seva activitat directa en temes d'Habitatge l'any 2005, mitjançant la creació de la Borsa de Lloguer Social de Valls (BHVA) i la seva integració en la Xarxa de Mediació Social creada per la Generalitat de Catalunya. Des d'aquell moment s'han anat signat els diversos convenis i addendes de pròrroga, per tal de mantenir el servei.

La gestió del servei des dels seus inicis l'ha dut a terme l'empresa Promocions Econòmiques Valls, SA (Provalls), empresa constituïda per l'Ajuntament de Valls, sent-ne soci únic des de 2009.

L'activitat com a Oficina Local d'habitatge de Valls (OLH) d'àmbit municipal, començà el 25 de juny de 2010, coincidint amb la creació de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), complementant i millorant així els serveis que es donaven fins aquell moment, principalment la BHVA.

Coincidint amb l'inici del desplegament del Pla pel dret a l'Habitatge, des de l'any 2014 fins el 2023, els convenis d'habitatge, i en el seu cas les addendes de pròrroga, s'han signat a tres bandes, entre l'AHC, l'Ajuntament i el Consell Comarcal de l'Alt Camp.

A partir del passat any 2024, vençuts els convenis de col·laboració del 2019, els següents convenis s'estableixen entre l'Ajuntament i l'AHC, sent el relatiu al programa de mediació de venciment anual i el relatiu a l'Oficina Local d'Habitatge per quatre anys.

Durant aquests últims anys, i en resposta a la situació socioeconòmica, la nostra activitat ha potenciat l'atenció i els contractes d'arrendament de caràcter social, fent ús de les eines de l'Ajuntament de Valls i la coordinació amb el departament de Benestar Social de l'Ajuntament.

Aquest tipus de contractes han suposat més dedicació i seguiment així com més dificultat de gestió.

En aquest sentit, l'any 2019, s'inicià per part de l'Ajuntament de Valls i de l'empresa municipal Provalls, la compra d'habitatges per tanteig, mantenint-se durant els anys 2020 i 2021, ampliant així el parc d'habitatge públic al municipi.

3. ÀMBIT D'ACTUACIÓ

Valls, capital de l'Alt Camp, és el 5è municipi en població dins el Camp de Tarragona.

Segons dades de l'Idescat (2024) la seva població és de 25.085 habitants, suposant un lleuger increment del 0,05% respecte a la població de l'any anterior.

L'atenció al ciutadà en matèria d'habitatge ha estat marcada per les seqüeles de la crisi econòmica, i, des de 2020, per la pandèmia de la Covid19. Tot això, sumat a la inflació de 2022, ha intensificat el creixement de les dificultats de moltes famílies per accedir o mantenir l'habitatge.

Valls, segons el Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge, és municipi de demanda residencial forta i acreditada. La RESOLUCIÓ TER/800/2024, de 13 de març, declara també el municipi zona de mercat residencial tensat (ZMRT) als efectes de la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig pel dret a l'habitatge.

Segons dades de l'Oficina, es percep que la demanda d'habitatge així com les sol·licituds d'ajudes al lloguer estan en la línia dels últims anys. Per tant, els serveis que s'estan prestant d'acord amb els convenis són essencials al municipi.

4. SERVEIS

4.1 Informació i assessorament general

L'Oficina d'Habitatge de Valls es constitueix com a punt de referència on la població es pot adreçar per fer consultes generals relacionades amb l'habitatge.

A través de l'oficina s'informa de tots els serveis d'habitatge existents als municipi.

Els usuaris d'aquesta són:

- Persones interessades a buscar i aconseguir un habitatge de lloguer a un preu assequible i amb intermediació.
- Persones que vulguin accedir a qualsevol prestació econòmica per al pagament del lloguer de l'habitatge.
- Persones amb problemàtiques derivades de l'habitatge o persones que estan en risc de perdre el seu habitatge de propietat.
- Propietaris d'habitatges disponibles per ésser llogats i interessats en les garanties que s'ofereixen des del programa de la Borsa de Mediació per al Lloguer Social.
- Propietaris o comunitats de propietaris amb intenció de fer obres de rehabilitació.
- Qualsevol persona amb necessitat d'informació pel que fa a habitatge, ja sigui per a l'accés com per al seu manteniment.

Aquest 2024, l'Oficina ha prestat un total de **5.547 atencions a ciutadans**, sent un 37% presencials, un 35% telefòniques i un 28% telemàtiques.

4.2 Borsa de mediació per al lloguer social.

La Xarxa de Mediació per al Lloguer Social (XMLS) té com a objectiu principal facilitar l'accés a un habitatge de lloguer digne a preu moderat i donar un servei de seguiment durant la durada del lloguer. Aquest servei, amb evidents avantatges i garanties per a propietaris i demandants d'habitatge, permet aconseguir la formalització de contractes, negociant rendes de lloguer sota preu de mercat i afavorint l'accés a l'habitatge així com el manteniment de drets i deures per part de propietari i llogater.

Des de la Borsa es gestionen **130 lloguers** (dades a 31 de desembre de 2024).

Un 45% d'aquests són habitatges pertanyents a un únic gran tenidor.

Aquest 2024 s'han incorporat 7 habitatges, donant-se'n de baixa 6.

Continua la situació a l'alça dels preus de lloguer, així com l'escassetat d'oferta i l'augment de sol·licituds al **Registre de Sol·licitants d'HPO**.

La renda de lloguer dels habitatges gestionats segueix sent de poc més de **300 €/mes de mitjana**.

A part dels avantatges i garanties d'acord amb la XMLS i la gratuïtat del servei, des de la Regidoria d'Habitatge es segueix anualment amb la convocatòria de subvenció de despeses derivades de la propietat de l'habitatge. Els propietaris poden rebre del 50% al 100% de subvenció sobre el 0,945% del valor cadastral de l'habitatge, en cas de tenir signat el contracte de lloguer de l'habitatge

S'han atorgat el 2024 **11.174,47 €**, que han beneficiat **49 propietaris** d'un total de **53 habitatges** de la Borsa.

S'ha mantingut el lloguer a les unitats de convivència amb alt risc de exclusió residencial, fent servir les eines de que es disposa. S'ha establert un **acompanyament d'aquests usuaris**, així com la comunicació permanent amb **Serveis Socials per al seguiment de casos** concrets.

Pel que fa a famílies amb dificultats puntuals, s'ha seguit amb el programa de **mecenatge amb la Fundació Ciutat de Valls (FCV)**, que gestiona aportacions de particulars.

D'acord amb Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Valls i la FCV, iniciat el 2017, i per tal de contribuir a la reducció i exclusió residencial a la ciutat s'estableixen convenis semestral, d'acord amb la valoració de l'àrea de Serveis Socials, per aportacions econòmiques destinades a complementar el pagament del lloguer de certes famílies.

Durant el 2024 s'hi han acollit un total de 3 famílies, totes amb contractes de lloguer fets per la Borsa.

S'ha seguit treballant per **una racionalització de la gestió** ajustant adjudicacions d'habitatges a la situació econòmica dels usuaris. Això ha **suposat minvar necessitat de mecenatges** podent-los destinar a altres casos. Actualment hi ha vigents 1 conveni de mecenatge.

Per casos de famílies valorades de certa vulnerabilitat, **s'han iniciat contractes de cessió lligats a compromís social amb seguiment de serveis socials**. El 2022 es va iniciar **l'adhesió al Fons d'Habitatge de Lloguer de per a Polítiques Socials** d'aquest tipus d'habitatges, que ha permès rebre compensacions a les rendes ajustades d'acord amb la capacitat econòmica dels usuaris.

4.3 Ajuts per al pagament de lloguer

S'ha continuat, d'acord amb els convenis amb la Generalitat, amb les subvencions per al pagament del lloguer, amb la finalitat d'aportar ajuts a aquelles famílies que segons ingressos, el cost de l'habitatge pot situar en risc d'exclusió social residencial.

Ha continuat la línia ascendent de demanda d'ajudes per a pagar el lloguer. Se n'han tramitat **un total de 457. Amb un total de 398 resolucions favorables**.

Les subvencions al lloguer aquest 2024 sumen un total de **654.529,83€**, sent 160.591€ més que l'any 2023.

Pel que fa a les resolucions favorables, el 60% són de 36 a 64 anys, 28 % de 18 a 35 anys i 12 % de majors de 64 anys.

A nivell municipal, i des de la Regidoria d'Habitatge. S'ha fet la convocatòria anual de subvencions a arrendataris per al pagament del lloguer. S'han atorgat **13.526,98 €**, que han beneficiat **17 famílies** d'un total de **24 expedients** tramitats.

Aquest ajut permet complementar el període de l'any no cobert per la subvenció de lloguer de l'Agència en cas de contractes posteriors a la seva convocatòria.

4.4 Prestacions econòmiques d'especial urgència per a l'habitatge

D'acord amb la resolució anual i dins el catàleg de serveis, des de l'Oficina es tramiten anualment prestacions econòmiques d'urgència especial, destinades a possibilitar la permanència en l'habitatge de la persona sol·licitant i de la seva unitat de convivència, en casos de situacions puntuals acreditables de disminució d'ingressos a la família.

Aquest 2024 s'han tramitat 5 expedients, resultant-ne 4 de favorables amb un total atorgat de **10.000€**.

Aquesta casos van sempre en coordinació amb l'Àrea d'Afers Socials de l'Ajuntament, i suposen evitar la pèrdua de l'habitatge per part de les famílies inquilines.

4.5 Ajudes a la rehabilitació

Des de l'Oficina es tramiten, d'acord amb la convocatòria anual de l'Agència de l'Habitatge, les **subvencions per a obres d'arranjament en l'interior dels habitatges per a persones grans**.

Coincidint amb la convocatòria, des de la Regidoria d'Habitatge es feu difusió per mitjans i un xerrada informativa.

L'any 2022 l'Oficina començà a exercir com a **Oficina de Rehabilitació per als programes 3, 4 i 5 dels Fons Next Generation** de Rehabilitació, i d'Accessibilitat. Durant el 2022 es signà conveni i s'inicià la tasca d'assessorament al ciutadà i gestió dels primers expedients entrats. Durant el 2024 s'han resolt **14 expedients dels programes 3 i 4 amb un total de 49.456,75 €**

A nivell municipal, i des de la Regidoria d'Habitatge s'ha continuat amb la campanya de **subvencions de rehabilitació interior amb inclusió de l'habitatge a la borsa**, amb evidents millores aquests últims 2 anys: propietaris d'habitatges accedeixen a subvenció de fins a 15.000 € per a la reforma interior d'aquests amb compromís de formalització d'un contracte a la Borsa. Una preavaluació de l'expedient permet un 60% de bestreta de la subvenció prèvia a les obres.

S'ha seguit també amb la línia 2 del ajuts, consistent a la substitució o reparació d'elements de l'habitatge de fins a 3.000 €, amb compromís de permanència a la borsa.

Així, han entrat 2 habitatges, actualment en tràmit, així com l'adjudicació d'1 expedient de manteniment a un habitatge ja existent a la borsa.

Per altra banda, a part de les subvencions municipals de rehabilitació per a propietaris de pisos de Borsa, des de l'Oficina s'atén i informa a tot propietari interessat en la rehabilitació del seu habitatge i pel que fa a les subvencions existents, ja siguin d'altres àrees d'àmbit municipal o provinents de la Generalitat.

5. PREVISIÓ 2025

L'any 2025 es preveu continuar col·laborant amb la Regidoria d'Habitatge, en la gestió de diverses eines i entre les que cal destacar:

- La captació de nous habitatges, amb subvencions a la rehabilitació d'interior d'habitatges que es posin a lloguer en cessió a la Borsa.
 - Subvenció de despeses derivades de la propietat dels habitatges cedits a la Borsa.
- Es preveu per aquest 2025, una subvenció millorada i no depenent del preu de lloguer.
- Ajudes al lloguer per als arrendataris, que per terminis no han pogut acollir-se a les ajudes de l'AHC.
 - Ajuts per a rehabilitació interior d'habitatges per a gent gran. Es preveu fer-ne difusió tant bon punt surti la convocatòria del present any.
 - Col·laboració en la redacció del Pla Local d'Habitatge, d'acord amb les directrius del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge.

Es preveu col·laborar amb la Regidoria de Benestar Social pel que fa a:

- Continuar amb els ajuts al lloguer per als arrendataris de la Borsa de Lloguer Social amb nivell d'ingressos molt baixos via mecenatge de la FCV.
- Activació de Prestacions d'Especial Urgència.
- Mediació i seguiment de casos, i col·laboració en general.

Des de l'Oficina, es contempla, a més:

- La mediació i gestió d'incidències en prop de 130 contractes de lloguer vigents actualment.
- La tramitació d'ajuts de lloguer.
- Exercir, prèvia formalització del conveni corresponent, com a Servei d'assessorament sobre el deute hipotecari.
- Gestió de nous habitatges propis, d'entitats o municipals segons encomana, i adscripció al Fons d'Habitatge de Lloguer Social.
- Gestió de 8 habitatges adquirits conjuntament entre AHC i Ajuntament de Valls.

D'acord amb conveni entre AHC i Ajuntament, Provalls gestionarà i farà el seguiment així com la participació en la mesa d'adjudicació a unitats de convivència complidores dels requisits establerts en un Reglament municipal.

- Exercir com a Oficina de Rehabilitació per als programes 3, 4 i 5 dels Fons Next Generation de Rehabilitació.

- La tramitació de cèdules d'habitabilitat.

- Informar en general pel que fa a qüestions relacionades a l'accés i tinença de l'habitatge, el seu manteniment i rehabilitació.

- Ampliació de la plantilla del servei a 4 persones.

Francesc Ribera Solé
Valls, març de 2025

ANNEX I. RESUM ANUAL 2024. COMPARATIU ANYS ANTERIORS

CONCEPTE		2019	2020	2021	2022	2023	2024
Borsa lloguer social	Sol·licituds d'habitatge ⁽¹⁾ (entrades al Registre HPO)	203	114	123	148	127	144
	Contractes de lloguer certificats ⁽²⁾	35	31	36	13	10	15
	Contractes de lloguer supervisats ⁽²⁾	136	128	117	127	129	130
	Renda mensual en €/mes	317,00 €	297,00 €	304,00 €	311,00 €	304,92 €	305,74
	Renda mensual en €/m²	4,75 €	4,86 €	4,63 €	4,78 €	4,58 €	4,6
	Número habitatges actius a borsa a 31/12	-	-	-	134	129	130
	Habitatges incorporats a la borsa ⁽²⁾	-	-	-	-	-	7
	Habitatges donats de baixa de la borsa ⁽²⁾	-	-	-	-	-	6
Subvencions a propietaris	Arranjament interior majors de 65 anys	2	1	1	0	0	0
	Import concedit	4.781,74 €	1.543,96 €	3.000,00 €	0 €	0 €	0 €
	Tramitació ajuts "Next Generation" Rehabilitació, programes 3, 4 i 5	-	-	-	1	9	14
	Import concedit	-	-	-	3.000,00 €	26.547,45 €	49.456,75 €
	Habitatge, rehabilitació d'interior per a propietaris que portin l'habitatge a l'OLH. Sol·licitants acceptats	1	0	0	0	2	2
	Import concedit	10.000,00 €	-	-	-	17.649,90€	16.356,50 €
	Habitatge, subvencions de l'IBI pel propietaris que han llogat l'habitatge amb l'OLH	51	46	55	46	53	53
	Import concedit	11.050,44€	12.393,00€	12.279,13€	10.075,00€	11.634,24€	11.174,47€
Ajuts pel lloguer	Expedients tramitats per pagar el lloguer. Agència de l'Habitatge de Catalunya: "MITMA", "TG", "TJ" i "TV"	398	404	411	418	376	457
	Resolucions favorables	-	316	328	278	311	398
	Expedients tramitats Bo Lloguer Jove	-	-	-	94	0	No convocat
	Resolucions favorables	-	-	-	49	0	-
	Import concedit en subvencions AHC	459.727,00€	491.558,00€	493.200,00€	500.579,00€	493.938,24€	654.529,83
	Expedients tramitats per Prestacions d'Espcial Urgència.	4	1	8	4	3	5
	Resolucions favorables	2	1	2	4	3	4
	Import concedit	3.908,00€	1.865,00€	3.690,00€	6.219,00€	1.200,00 €	10.000 €
	Habitatge, subvencions als llogaters per a pagar el lloguer. Famílies sol·licitants.	21	11	15	21	21	24
	Famílies beneficiades	15	4	8	18	19	14
	Import concedit	6.000,00 €	1.890,00 €	3.881,75 €	23.301,00 €	11.760,31 €	11.181,23 €
	Programa mecenatge (6 mesos renovables). Famílies beneficiades	5	6	5	5	4	3
	Import concedit	6.187,00 €	10.244,00 €	11.342,00 €	5.738,00 €	6.108,00 €	2.279,00 €
Atenció OLH Valls	Atencions personalment a l'oficina	3.331	1.902	2.972	3.382	3.456	2.020
	Atencions telefòniques	829	728	1.984	1.326	1.425	1.952
	Atencions per correu electrònic	509	232	537	534	633	1.575
	Total atencions del servei	4.669	2.862	5.493	5.242	5.514	5.547

(1) Sol·licituds entrades per sol·licitants empadronats al municipi amb 1a opció a qualsevol municipi

(2) dades des d'octubre 2024 a setembre 2025 segons certificacions presentades a l'AHC

Imports concedits en ajuts el 2024:

CONCEPTE	Import 2021	Import 2022	Import 2023	Import 2024	2024 vs. 2023
Tramitació ajuts "Next Generation"	-	3.000,00 €	26.547,45 €	49.456,75 €	+86%
Habitatge, rehabilitació d'interior per a propietaris que portin l'habitatge a l'OLH.	-	-	17.649,90€	16.356,50 €	- 7%
Habitatge, subvencions de l'IBI pel propietaris que han llogat l'habitatge amb l'OLH	12.279,13 €	10.075,00€	11.634,24€	11.174,47 €	- 4%
Expedients tramitats per pagar el lloguer. Agència de l'Habitatge de Catalunya "MITMA" "TG" "TJ" i Bo Lloguer Jove	493.200,00 €	500.579,00 €	493.938,24€	654.529,83 €	+33%
Prestacions d'Especial Urgència	3.690,00 €	6.219,00 €	1.200,00€	10.000 €	+733%
Habitatge, subvencions als llogaters per a pagar el lloguer.	3.881,75 €	23.301,00 €	11.760,31 €	11.181,23 €	-5%
Total concedit	513.050,88 €	543.174,00 €	545.080,24 €	752.689,78 €	+38%

Comparatiu renda de lloguer 2024, OLH / mitjana a la ciutat:

CONCEPTE	Mitjana Valls ⁽⁴⁾	Habitatges Borsa ⁽⁵⁾	OLH/Valls
Renda mensual (€/mes)	516,60 € (ara 522,44)	305,74	59%
Renda mensual (€/m²)	8,61 € (8,71 €)	4,60 €	53%

(4) Dades Habitatge Gencat. Lloguer mitjà contractual any 2024 (dades disponibles fins tercer trimestre 2024)
Es considera preu/m² per habitatges de 60m²

(5) Dades OLH Valls