

MEMÒRIA ANUAL DE L'ACTIVITAT 2022



EIMAU

Empresa Municipal
d'Agenda Urbana
de Lleida

PIRÒLEG

EMAU, SL és una entitat constituïda l'any 1994 sota la denominació **Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida, SL** amb l'objectiu de realitzar les actuacions urbanístiques i de construcció encomanades per l'Ajuntament de Lleida.

Així mateix, formen part del seu objecte la planificació, l'execució i la gestió de totes les polítiques municipals d'habitatge encarregades per l'Ajuntament de Lleida de forma directa o en coordinació amb altres administracions públiques o entitats que tinguin aquesta finalitat.

Dins d'aquest àmbit, també constitueixen el nostre objecte **la gestió i l'administració del patrimoni municipal i la realització d'operacions relacionades amb la promoció, la rehabilitació i la construcció d'habitatges.**

L'octubre de 2022 es va canviar de denominació a l'actual d'**Empresa Municipal d'Agenda Urbana** i s'hi van incorporar **les funcions en matèria de mobilitat** recollides en els estatuts actuals. Amb aquestes modificacions s'inicia, doncs, una nova etapa amb l'horitzó de treballar per la contribució a l'assoliment dels Objectius de Desenvolupament Sostenible des de la perspectiva de l'excel·lència en la gestió i la prestació dels serveis.

- **Catàleg de serveis**

- Gestió del patrimoni

- Política d'habitatge

- Oficina Local d'Habitatge

- Serveis de Mobilitat

Per poder desenvolupar les funcions i la prestació d'aquests serveis, es disposa d'una estructura transversal que dona suport als àmbits més funcionals o operatius: Àrea Jurídica, Àrea Econòmica, Àrea Laboral i Serveis Tècnics.

ÍNDIX

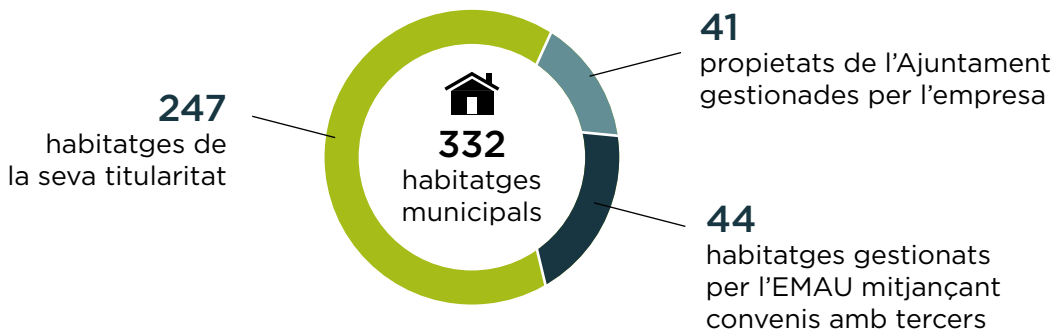
| | |
|---|-----------|
| 1. RESUM ACTIVITAT EMAU | 4 |
| 1.1 Gestió del patrimoni | 4 |
| 1.2 Oficina Local d'Habitatge | 5 |
| 1.3 Declaració de mitjà propi personificat de l'Ajuntament de Lleida | 10 |
| 2. RESULTATS ECONÒMICS | 11 |
| 3. SITUACIÓ FINANCERA | 16 |
| 3.1 Endeutament | 16 |
| 4. CONCLUSIONS | 18 |



L'any 2022, l'EMAU ha mantingut la seva activitat en la política d'habitatge en dos grans àrees: la **gestió del patrimoni propi** (habitatges, locals i solars) i l'**Oficina Local d'Habitatge (OLH)**. No és fins a l'1 de gener de 2023 que s'inicia l'assumpció dels serveis inclosos dins l'encàrrec de gestió de l'Ajuntament de Lleida relatiu a l'Àrea de Mobilitat.

1.1 GESTIÓ DEL PATRIMONI

EXERCICI 2022



El total d'habitatges municipals el 31 de desembre de 2022 és de 332, davant els 336 gestionats durant l'exercici 2021.



1. RESUMI ACTIVITAT EMAU

1.2 OFICINA LOCAL D'HABITATGE

L'Oficina Local d'Habitatge (OLH) continua sent la finestra principal de la ciutadania de Lleida per **canalitzar els ajuts i els serveis públics sobre habitatge**.



L'OLH gestiona el Registre de Sol·licitants d'Habitatge, que amb data 31 de desembre de 2022 mantenia un cens de 1.044 persones que busquen un habitatge de protecció oficial sense tenir, no obstant això, una necessitat imminent d'habitatge. L'any 2021 aquesta xifra era de 1.013 sol·licitants.

2022



1.044

sol·licitants d'habitatge



1. RESUM ACTIVITAT EMAU

AJUDES LLOGUER

Durant l'any 2022, s'han gestionat 2.937 expedients d'ajudes al lloguer a famílies de Lleida en totes les seves modalitats:

| Concepte | Convocatòria | Expedients tramitats |
|------------------------------------|--|----------------------|
| Més de 65 anys | Resolució DSO/414/2022 | 172 |
| Renovacions més de 65 anys | Resolució AHC, de 18 de gener de 2022 (Ordre MAH/402/2009) | 16 |
| Joves de 18 a 35 anys | Resolució DSO/1650/2022 | 438 |
| Persones físiques de 36 anys o més | Resolució DSO/1967/2022 | 1.570 |
| Joves fins a 36 anys inclosos | Resolució DSO/2837/2022 | 675 |
| Prestacions especial urgència | Resolució TES/1969/2019 | 66 |
| TOTAL | | 2.937 |



1. RESUMI ACTIVITAT EMAU

AJUDES REHABILITACIÓ

Des de l'OLH també es gestionen les ajudes a la rehabilitació en edificis o habitatges residencials.

92 
expedients

Ajudes per a l'**accessibilitat universal** als edificis plurifamiliars, unifamiliars i a l'interior de l'habitatge

2022

189 
expedients

Programa 4. Actuacions de millora energètica en habitatges d'edificis plurifamiliars

2 
expedients

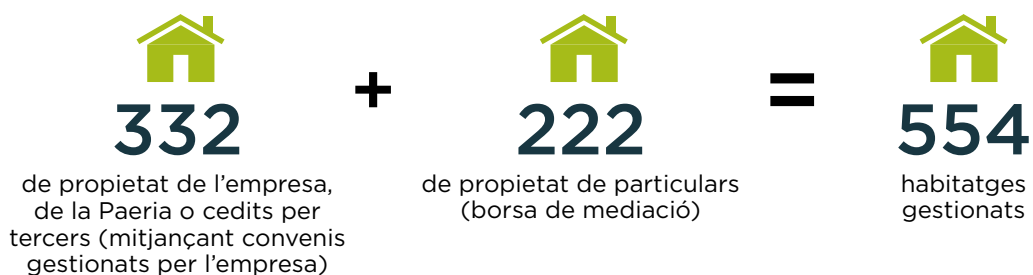
Programa 5. Elaboració de projecte i llibre de l'edifici



1. RESUM ACTIVITAT EMAU





XARXA DE MEDIACIÓ

Continua en funcionament la **Xarxa de Mediació per al Lloguer Social**, en què l'EMAU fa d'intermediari entre **propietaris i famílies necessitades d'habitatge**.



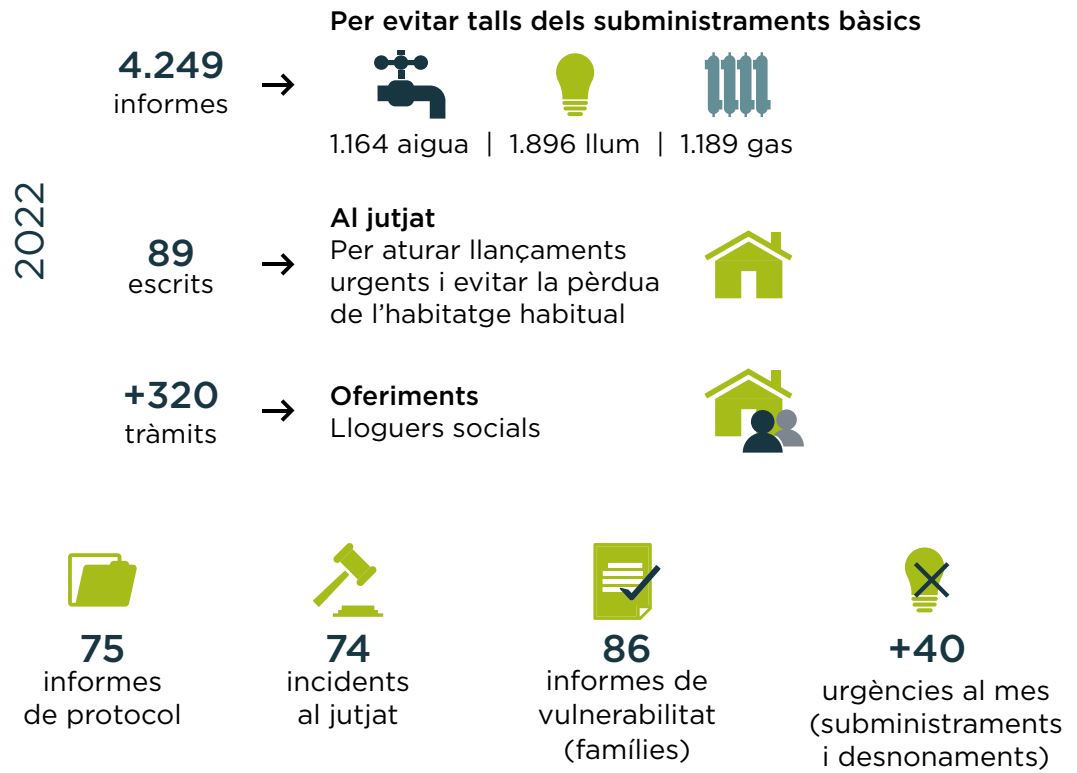
SERVEI PEL DRET A L'HABITATGE

D'altra banda, cal destacar que a finals de l'exercici ha entrat en funcionament una nova oficina, anomenada **Servei pel Dret a l'Habitatge (SDH)**, que s'encarrega de:

-  **Servei especialitzat**, en què atén les situacions relacionades amb els talls de subministraments.
-  **Protecció** als més vulnerables davant les dificultats de pagament de les factures dels subministraments bàsics, així com les situacions d'emergència d'habitatge (desnonaments).
-  **Tramitacions** de sol·licituds de lloguer social.
-  **Mediacions** per evitar demandes judicials o pèrdues de l'habitatge habitual.

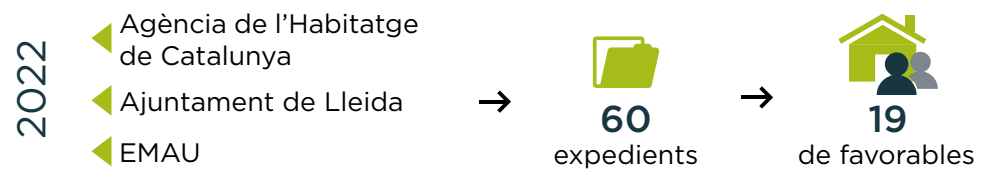


1. RESUMI ACTIVITAT EMAU



LA MESA D'EMERGÈNCIES PER A L'HABITATGE

La Mesa d'Emergències per a l'Habitatge, constituïda el 2013 i formada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, l'Ajuntament de Lleida i l'EMAU, segueix amb la important missió d'**assignar habitatges en aquells casos d'extrema necessitat social** perquè hi conflueixen, a banda de la necessitat urgent d'habitatge, greus problemes de vulnerabilitat, econòmics i riscos d'exclusió social.



1. RESUMI ACTIVITAT EMAU

1.3 DECLARACIÓ DE MITJÀ PROPI PERSONIFICAT DE L'AJUNTAMENT DE LLEIDA

Mitjançant Decret d'Alcaldia de 21 de juliol de 2022 es va resoldre reconèixer i autoritzar l'Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida, SL (EMU) com a mitjà propi personificat de l'Ajuntament de Lleida, en els termes de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, i, en conseqüència, modificar els seus estatuts.

Amb data 29 de desembre de 2022, l'Ajuntament de Lleida subscriu un encàrrec de gestió a l'Empresa Municipal d'Agenda Urbana de Lleida, SL (EMAU), com a mitjà propi, la gestió dels serveis públics municipals d'aparcament regulat en via pública, d'arrossegament i trasllat de vehicles i de dipòsit municipal de vehicles de Lleida. L'encàrrec de gestió a EMAU, SL és la concreció de l'organització dels mitjans humans i tècnics necessaris per a la prestació efectiva i continuada dels serveis d'aparcament regulat en via pública, d'arrossegament i trasllat de vehicles i de dipòsit municipal de vehicles de Lleida aprovat per acord del ple amb data 29 de juliol de 2022.



2. RESULTATS ECONÒMICS

COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS

| | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| 1. Import net de la xifra de negocis | 3.401.248,63 | 149.077,12 |
| 2. Variació d'existències de productes acabats i en curs de fabricació | 6.749,49 | 3.415,71 |
| 3. Treballs realitzats per l'empresa pel seu actiu | 201.681,38 | 236.516,62 |
| 4. Aprovisionaments | -3.655.741,18 | 335.178,21 |
| 5. Altres ingressos d'explotació | 4.703.105,46 | 4.762.856,84 |
| 6. Despeses de personal | -876.167,92 | -806.712,00 |
| 7. Altres despeses d'explotació | -1.150.185,84 | -1.210.797,77 |
| 8. Amortització de l'immobilitzat | -353.522,76 | -337.815,54 |
| 9. Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i altres | 19.000,07 | 20.120,07 |
| A) Resultats d'explotació | 2.296.167,33 | 3.151.839,26 |
| 14. Ingressos financers | 0,00 | 5,41 |
| 15. Despeses financeres | -498.449,82 | -274.634,03 |
| B) Resultats financer | -498.449,82 | -274.628,62 |
| C) Resultats abans de l'impost | 1.797.717,51 | 2.877.210,64 |
| 20. Impostos sobre beneficis | -4.499,85 | -10.258,03 |
| D) Resultats de l'exercici | 1.793.217,66 | 2.866.952,61 |



2. RESULTATS ECONÒMICS

BENEFICIS

En l'exercici actual, la societat presenta uns beneficis d'1.793.217,66 €, mentre que a l'exercici anterior van ser de 2.866.952,61 €.

€ 2022 1.793.217,66 €

BENEFICIS D'EXPLOTACIÓ

En l'exercici 2022, els beneficis de l'explotació han estat 2.296.167,33 € respecte als 3.151.839,26 € de l'exercici finalitzat el 31 de desembre de 2021.

€ 2022 2.296.167,33 €

Aquesta variació negativa, per import de 855.671,93 € del resultat d'explotació, s'explica per:



VENDA DE SOLARS

EXERCICI 2022 → COMPRA-VENDA

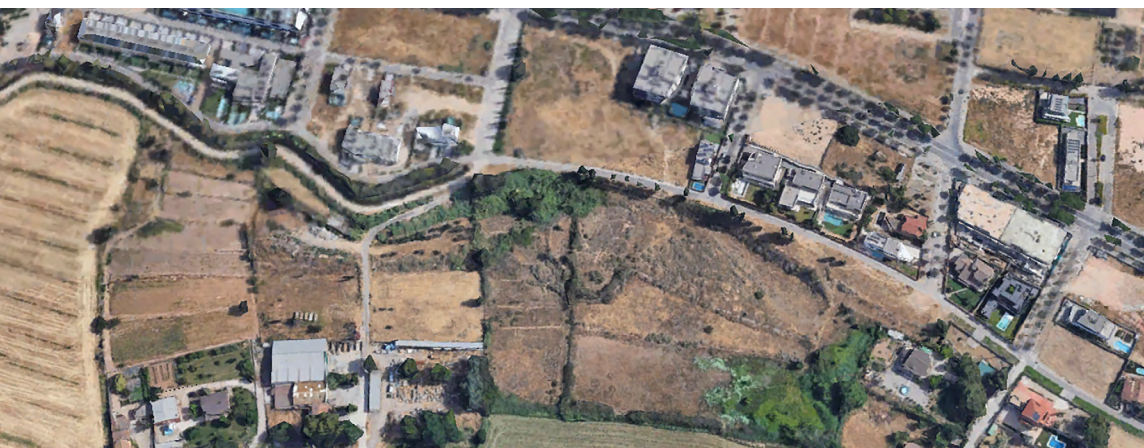


Parcel·la 405
1.201.070,66 €



Parcel·la 408
2.158.982.01 €

No obstant això, tot i tenir unes vendes de patrimoni per import d'1.201.070,66 € i de 2.158.982.01 €, respectivament, **no han generat cap marge, ja que la variació de la valoració comptable d'acord amb el valor de mercat ja s'havia registrat l'any anterior.**



2. RESULTATS ECONÒMICS

Cal tenir en compte que **totes dues finques procedien de cessions gratuïtes que anys enrere va fer l'Ajuntament de Lleida a favor de l'actual EMAU**, i que aquestes estaven subjectes al compliment de l'article 166 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, de la Llei d'Urbanisme, en la qual **s'estipula que en cas d'alienar-se s'han de destinar els recursos de la seva transmissió a satisfer necessitats d'habitatge social o equipament comunitari**.

 **TOTAL VENDA: 1.201.070,66 €**
Parcel·la 405 **75%** → Amortització anticipada de deutes hipotecaris, tal com es va establir al Pla de Sanejament 2020-2023.
25% → Tasques de **política d'habitatge** portades a terme durant l'últim trimestre de l'exercici 2021 i durant l'exercici 2022.

 **TOTAL VENDA: 2.158.982.01 €**
Parcel·la 408 **75%** → Amortització anticipada de deutes hipotecaris per import de **407.411,07 €* i la resta es va dipositar en un compte remunerat que genera ingressos financers, a l'espera d'acordar una finalitat dels recursos que compleixi amb tots els requeriments establerts.**
25% → Tasques de **política d'habitatge** portades a terme durant l'últim trimestre de l'exercici 2021 i durant l'exercici 2022.

*Atès que la majoria dels préstecs hipotecaris pendents tenen una subvenció, tant de capital com d'interessos, que en el seu dia ens va ser atorgada pel Ministeri de Foment a través del Pla Estatal 2005-2008 per afavorir l'accés a l'habitatge a la ciutadania, no era rendible per a l'EMAU fer amortitzacions anticipades de capital, ja que si bé podíem tenir un estalvi en quotes futures, es perdien els ingressos de la subvenció de capital i part de la subvenció dels interessos.

ALTRES INGRESSOS D'EXPLOTACIÓ

◀ Ingressos per arrendaments

La variació positiva dels ingressos dels arrendaments ve principalment de l'increment del nombre d'esdeveniments de caire social i festiu realitzats al solar de l'antiga Hípica, atès que acull activitats de gran concurrència, les quals, en els darrers exercicis, havien estat condicionades per les restriccions sanitàries a causa de la pandèmia de la Covid-19. En menor mesura, aquest increment també s'explica per l'aplicació de l'IPC dels lloguers de l'exercici.



2. RESULTATS ECONÒMICS

Durant els dos últims exercicis, l'EMAU de Lleida va adaptar els arrendaments per **pal·liar els efectes produïts per la crisi i la pandèmia de la Covid-19** amb diferents mesures.

Conseqüentment, durant l'**exercici 2021**, per cobrir el risc d'insolvència, la societat va:

- ◀ fer una **anàlisi del deute existent dels seus llogaters**.
- ◀ **ampliar la dotació** per cobrir el risc d'impagament del deute vençut superior al 6 mesos.

Durant l'**exercici 2022**, la societat:

- ◀ ha dotat amb **6.222,65 €** l'actualització de la provisió d'insolvències.
- ◀ ha passat de **49.759,14 €** a pèrdues per crèdits incobrables.

Saldo total de la provisió per deteriorament de crèdits incobrables

| 2022 | 2021 |
|---------------------|---------------------|
| 197.246,73 € | 240.783,22 € |

Per reduir el risc d'impagament, la societat ha aplicat mesures per **disminuir la taxa de morositat dels arrendataris d'habitatges públics**, els quals, tot i oferir-los facilitats de pagament adaptades als seus recursos i a la seva situació personal, no compleixen amb les condicions pactades.

◀ Aportació directa Ajuntament de Lleida

| 2022 | 2021 |
|--------------------|--------------------|
| 3.500.000 € | 3.650.000 € |

◀ Subvencions rebudes d'altres entitats (Generalitat de Catalunya)

| 2022 | 2021 |
|---------------------|---------------------|
| 368.549,72 € | 355.442,85 € |

◀ Recuperació de despeses de rehabilitacions

| 2022 | 2021 |
|--------------------|--------------------|
| 23.883,38 € | 29.495,90 € |

- ◀ La resta d'ingressos corresponen en menor mesura a la **recuperació de deutes antics de llogaters**.

2. RESULTATS ECONÒMICS

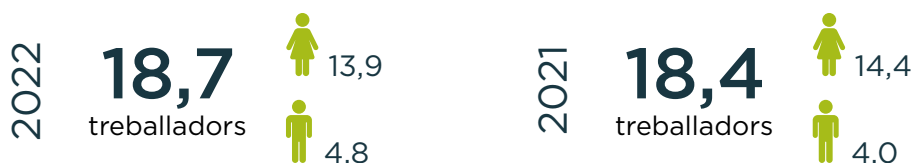
DESPESES DE PERSONAL

EXERCICI 2022

↑ 8,6%

- ◀ Incorporació del nou gerent.
- ◀ Increment del 3,5% dels salaris d'acord amb l'increment de les retribucions del personal al servei del sector públic estatal previst al Reial Decret Llei 18/2022.

PLANTILLA DE TREBALLADORS



DESPESES D'EXPLOTACIÓ

↑ 20,3% | Per import de: **158.434,53 €**

Augment de la **partida de reparacions i manteniment**, per l'increment en el nombre d'incidències respecte a l'any anterior.

Increment en la **despesa relacionada amb serveis professionals**, principalment per l'encàrrec d'estudis per a la instal·lació de mesures d'estalvi energètic.

Augment de la despesa en **serveis bancaris** per les comissions de cancel·lació anticipada de préstecs, fruit de les vendes de finques descrites anteriorment.

Increment de la **despesa d'explosió** per import de **63.756,88 €** relacionada amb els convenis de cessió d'ús d'habitatges vigents.

Estalvi en l'**adequació i equipament dels habitatges** destinats al servei de la campanya de temporers per import de **37.061,90 €**.

Augment dels **costos de subministraments** per import de **61.266,84 €**, principalment per la contractació d'un nou servei d'assistència telefònica a l'usuari.

Increment d'altres **despeses d'oficina** per import de **29.002,64 €**, principalment per la contractació del servei de seguretat a l'Oficina Local de l'Habitatge.

RESULTAT FINANCER

EXERCICI 2021

-274.628,62 €

EXERCICI 2022

↓ -498.449,82 €

Tot i les amortitzacions anticipades de capital realitzades durant l'exercici, les despeses financeres han sofert un important increment fruit de l'augment de tipus de l'índex de referència dels préstecs existents.

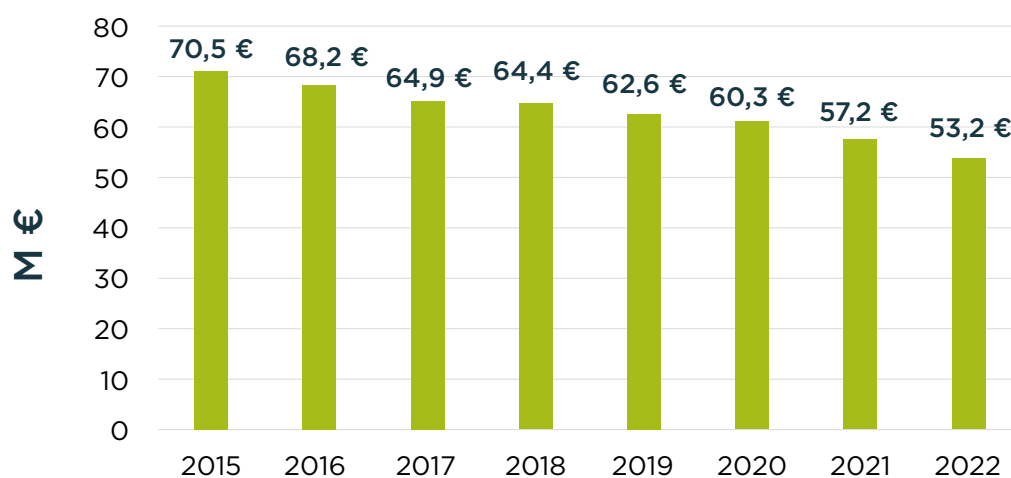
3. SITUACIÓ FINANCERA

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------|------------------------|------------------------|
| ACTIU CORRENT | 66.551.860,28 € | 68.326.427,95 € |
| PASSIU CORRENT | -3.481.773,61 € | -4.264.239,07 € |
| FONS DE MANIOBRA | 63.070.086,67 € | 64.062.188,88 € |
| PATRIMONI NET | 28.679.637,29 € | 26.905.419,70 € |
| PASSIU NO CORRENT | 50.246.227,18 € | 53.142.796,45 € |
| ACTIU NO CORRENT | -15.855.777,80 € | -15.986.027,27 € |
| FONS DE MANIOBRA | 63.070.086,67 € | 64.062.188,88 € |

De les xifres adjuntes, tot i que se'n desprèn una variació negativa del fons de maniobra respecte a l'exercici anterior, principalment per la disminució de les existències relacionada amb la venda de les parcel·les de l'exercici, **la situació financera ha millorat respecte a l'any anterior, ja que s'ha reduït de forma significativa l'endeutament de la societat i se n'ha incrementat el patrimoni.**

3.1. ENDEUTAMENT

Pel que fa a l'endeutament total de l'empresa, el quadre següent mostra que **l'EMAU va reduint el seu endeutament**, que ha passat **de 70 milions de euros el 2015 a 53,2 milions d'euros el 2022.**



3. SITUACIÓ FINANCERA

EVOLUCIÓ DE L'ENDEUTAMENT I PERCENTATGE SOBRE L'ACTIU

| | 2022 | 2021 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| TOTAL ACTIU | 82.407.638,08 € | 84.312.455,22 € |
| DEUTES A LL/T | 50.246.227,18 € | 53.142.796,45 € |
| DEUTES A C/T | 2.916.972,43 € | 4.073.745,77 € |
| TOTAL DEUTES | 53.163.199,61 € | 57.216.542,22 € |
| % A LL/T S/ACT. | 60,97% | 63,03% |
| % a C/T S/ACT. | 3,54% | 4,83% |
| % ACT. S/TOTAL | 64,51% | 67,86% |

Durant l'exercici 2022, la ràtio d'endeutament de l'actiu total ha millorat respecte al 2021 i els anys anteriors, ja que amb la reversió del deteriorament del Pla de l'Estació l'exercici 2020 per import de 21.925.987,12 € contra patrimoni net, entre altres regularitzacions comentades als comptes anuals, s'ha incrementat el valor de total de l'actiu de la societat, la qual cosa ha fet reduir la ràtio de l'endeutament a nivells similars als exercicis anteriors al deteriorament del 2019.

D'altra banda, es posa de manifest que **la societat no ha tingut la necessitat de fer ús de les pòlisses de crèdit disponibles.**



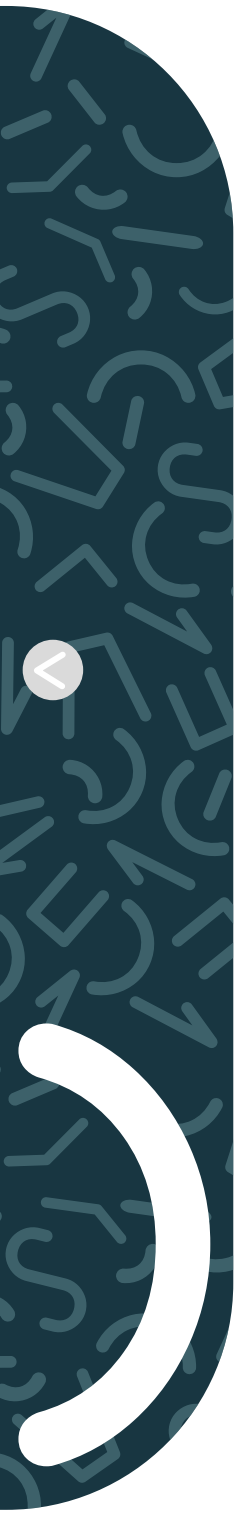
4. CONCLUSIONS

En les dades adjuntes, es pot apreciar una recuperació de l'activitat en l'exercici 2022 gràcies a la venda de les parcel·les esmentades anteriorment. Amb els recursos obtinguts, la societat ha pogut portar a terme diverses inversions, com ara la creació d'una nova oficina d'atenció ciutadana i la rehabilitació d'habitatges i locals existents, ja siguin propietat de la societat o de l'Ajuntament de Lleida, així com d'habitatges inclosos en convenis de cessió d'ús d'habitatges. També s'han portat a terme amortitzacions anticipades de crèdits hipotecaris existents per import de 1.307.814,77 €.

Pel que fa a les despeses financeres, tot i les amortitzacions anticipades de capital realitzades durant l'exercici, han tingut un important increment fruit de l'augment de tipus de l'índex de referència dels préstecs existents.

Per al proper exercici, i fruit de l'aprovació definitiva del canvi de model de gestió dels serveis d'aparcament regulat en via pública, d'arrossegament i trasllat de vehicles i de dipòsit municipal de vehicles de Lleida, que es feia per gestió indirecta mitjançant concessió administrativa, ara passarà a prestar-se per gestió directa mitjançant la societat municipal Empresa Municipal d'Agenda Urbana de Lleida, SL, en els termes aprovats inicialment pel ple de l'Ajuntament de Lleida amb data 29 de juliol de 2022.

Lleida, 22 de febrer de 2023





EMIAU

Empresa Municipal
d'Agenda Urbana
de Lleida

C/ Cavallers, 10-12, 1r; 25002 Lleida
Tel. 973 700 606
emau@paeria.cat
www.paeria.cat/emau