

MEMÒRIA ANUAL DE L'ACTIVITAT 2023



EMAU

Empresa Municipal
d'Agenda Urbana
de Lleida

PRÒLEG

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, dins del seu objecte social també s'inclouen 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.

Paral·lelament, fruit de l'aprovació 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 per part del ple de l'Ajuntament, 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 en els estatuts de la societat. Amb aquestes modificacions es va iniciar, doncs, una nova etapa amb l'horitzó de treballar per contribuir a l'assoliment dels Objectius de Desenvolupament Sostenible des de la perspectiva de l'excel·lència en la gestió i la prestació dels serveis.

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

Per tant, per a aquest exercici i els posteriors presentem una memòria d'activitat en què es diferencien les dues línies de negoci de l'EMAU, SL. D'una banda, les corresponents a la planificació, execució i gestió de les polítiques d'habitatge, i, de l'altra, les que són objecte del nou encàrrec de gestió de l'àrea de mobilitat relatiu als serveis esmentats, tots dos des de l'Ajuntament de Lleida.

ÍNDIX

HABITATGE I
GESTIÓ DEL PATRIMONI

1. CARACTERÍSTIQUES DEL SERVEI	4
1.1 Gestió del patrimoni: habitatges, locals i solars	4
1.2 Oficina Local d'Habitatge (OLH).	6
1.3 Servei pel Dret a l'Habitatge (SDH)	10
2. ANÀLISI ECONÒMICA I FINANCERA	11
2.1 Compte de pèrdues i guanys	11
2.2 Gestió patrimonial.	13
2.3 Ingressos per arrendaments	15
2.4 Altres ingressos d'explotació.	16
2.5 Despeses de personal.	17
2.6 Despeses d'explotació	17
2.7 Resultat financer.	18
3. SITUACIÓ FINANCERA	18
3.1 Endeutament	18
4. ORIGEN I APLICACIÓ DELS RECURSOS FINANCERS	20
5. CONCLUSIONS	21

MOBILITAT

1. CARACTERÍSTIQUES DEL SERVEI	24
1.1 Estacionament regulat	24
1.2 Arrossegament i trasllat de vehicles i dipòsit municipal de vehicles	28
2. ANÀLISI ECONÒMICA I FINANCERA	31
2.1 Compte de pèrdues i guanys.	32
2.2 Ingressos d'explotació	33
2.3 Despeses d'explotació	34
3. CONCLUSIONS	38

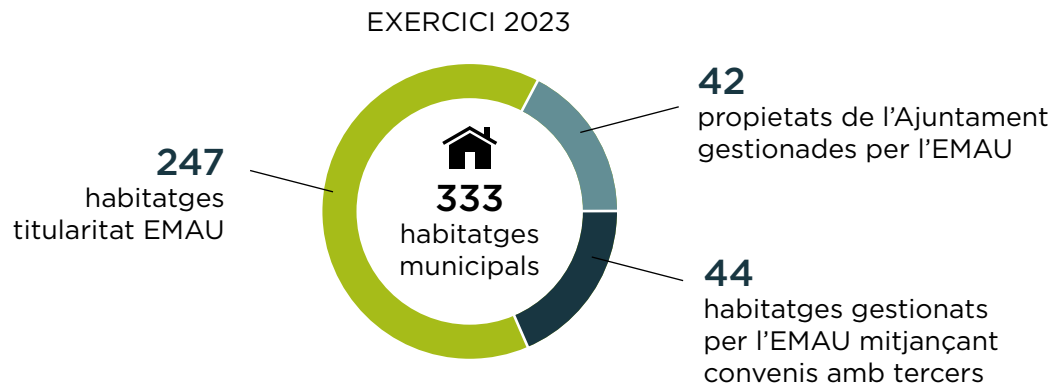
1. CARACTERÍSTIQUES
DEL SERVEI

L'any 2023 l'EMAU ha mantingut la seva activitat en matèria de política d'habitatge en tres grans àrees de treball:

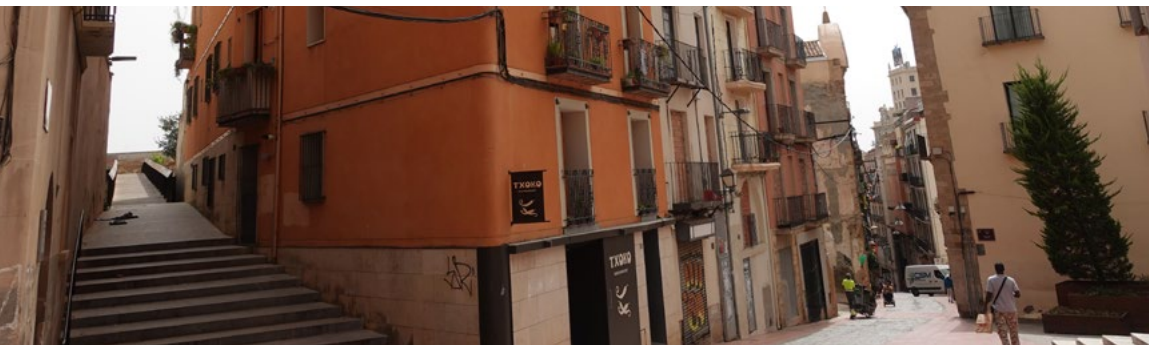
- **Gestió del patrimoni:** habitatges, locals i solars.
- **Oficina Local d'Habitatges (OLH).**
- **Servei pel Dret a l'Habitatge (SDH).**

1.1 GESTIÓ DEL PATRIMONI:
HABITATGES, LOCALS I SOLARS

Aquesta àrea de treball comercialitza els solars de l'empresa i s'encarrega de gestionar els arrendaments d'habitatges i locals que configuren el patrimoni de l'empresa i/o de l'Ajuntament de Lleida.



El total d'habitatges municipals el 31 de desembre de 2023 és de 333, davant els 332 gestionats durant l'exercici 2022.



Durant l'exercici 2023, la societat ha iniciat un concurs per a l'adjudicació d'11 **habitatges destinats a ser gestionats per entitats socials**. Durant el mes de febrer de 2023 es va efectuar el sorteig públic per adjudicar-los. Finalment, es van atorgar 3 habitatges:

- 1 ASPROS.
- 1 SANT JOAN DE DÉU.
- 1 FUNDACIÓN OBRA MERCEDARIA.

Posteriorment, al maig es va adjudicar un habitatge addicional a l'**Associació Lleida pels Refugiats**.

El 15 de setembre de 2023, el Consell d'Administració de l'EMAU de Lleida va decidir aprovar el plec de condicions de la **venda de la parcel·la H11**, situada al carrer Ramon Rubial 2-4-6-8 del sector SUR 5 de Lleida (Copa d'Or) amb un preu de venda establert en 2.709.218,47 €. No obstant això, aquest concurs va quedar desert. Per tant, de cara al proper any, l'EMAU realitzarà les accions per intentar adjudicar la venda de l'esmentada finca a algun interessat al preu de licitació, i en cas que no es rebi cap proposta comercial, es considerarà treure un nou plec de condicions a un preu més ajustat, d'acord amb la situació del mercat immobiliari actual.

Addicionalment, la voluntat de l'EMAU de Lleida és anunciar concursos públics per aconseguir vendre patrimoni d'aquelles finques susceptibles de ser alienades.



1.2 OFICINA LOCAL D’HABITATGE (OLH)

És la finestra principal de la ciutadania de Lleida per **canalitzar els ajuts i els serveis públics sobre habitatge**.



REGISTRE DE SOL-LICITANTS

L’OLH també gestiona el Registre de Sol·licitants d’Habitatge i la Xarxa de Mediació d’Habitatge, en què l’EMAU fa d’intermediari entre propietaris i famílies necessitades d’habitatge. Amb data 31 de desembre de 2023, mantenia un cens de 955 que busquen un habitatge de protecció oficial sense tenir-ne una necessitat imminent. El 31 de desembre de 2022 aquesta xifra era de 1.044



AJUDES AL LLOGUER

Durant el 2023, l’OLH ha gestionat 2.405 expedients d’ajudes al lloguer.

Concepte	Expedients tramitats
Més de 65 anys	226
Renovacions més de 65 anys	11
Joves de 18 a 35 anys	446
Persones físiques de 36 anys o més	1.665
Prestacions especial urgència	67
TOTAL	2.405

Durant l’any anterior, se’n van gestionar 2.937, perquè en van haver 438 de la resolució DSO/1650/2022 relativa al Bo Jove. En aquest exercici 2023, no s’ha fet aquesta convocatòria.

XARXA DE MEDIACIÓ

Paral·lelament, 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. Amb data 31 de desembre de 2023, el nombre d’habitatges era de 173. En la mateixa data de l’any anterior, la xifra era de 222.



AJUDES A LA REHABILITACIÓ EN EDIFICIS O HABITATGES RESIDENCIALS

Des de l'OLH també es gestionen les ajudes a la rehabilitació en edificis o habitatges residencials, s'ofereix orientació i assessorament al sol·licitant perquè pugui tramitar les ajudes i, addicionalment, es dona resolució a l'expedient.

2023

89 
expedients

Pel que fa a les ajudes per a l'**accessibilitat universal** als edificis plurifamiliars, unifamiliars i a l'interior de l'habitatge, aquesta convocatòria va finalitzar el 31 de gener de 2023.

18 
expedients

Quant a les **ajudes per a obres d'arranjament a l'interior dels habitatges per a persones grans** (més grans de 65 anys), s'ofereix orientació i assessorament al sol·licitant perquè pugui tramitar les ajudes i es dona resolució a l'expedient.

En relació amb les ajudes per a la **millora energètica en edificis plurifamiliars, unifamiliars i per a l'interior d'habitatges** dividides en diferents programes, durant el 2023 s'han gestionat 6 expedients del Programa 3 (actuacions de millora energètica en edificis plurifamiliars o unifamiliars), 197 expedients del Programa 4 (actuacions de millora energètica en habitatges d'edificis plurifamiliars) i 11 expedients del Programa 5 (elaboració de projecte i llibre de l'edifici).

2023

6 
expedients
Programa 3

197 
expedients
Programa 4

11 
expedients
Programa 5

OFIDEUTE

Es presta també el servei **Ofideute**, el qual, dins del marc d'un conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Lleida, té per objecte prestar un servei d'atenció, assessorament i mediació per als ciutadans amb dificultats de pagament hipotecari o d'arrendament dels seus habitatges habituals, incloses situacions d'ocupació, en què el propietari és un gran tenidor d'habitatge, i per garantir una unitat d'actuació i una aplicació de mesures per evitar la pèrdua de l'habitatge habitual.

Durant l'any 2023, en el marc de la Llei 1/2022, de 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016, per fer front a l'**emergència en l'àmbit de l'habitatge**, al Servei pel Dret a l'Habitatge es van rebre:

◀ Peticions d'emergència rebudes en l'àmbit de l'habitatge

333 
oferiments

Oferiments per a l'estudi de lloguer social per part dels grans tenidors.

261 
peticions de
regularització

Peticions de regularització de la situació residencial (lloguers assequibles, lloguers socials, renovacions de contracte, dacions en pagament associat a un contracte de lloguer social).

36 
expedients
introduïts

Expedients introduïts a la plataforma de l'Agència Catalana de l'Habitatge.

Així mateix, dins l'espectre de **mesures per evitar la pèrdua de l'habitatge**, en què es presta servei d'assessorament jurídic, s'ha tingut coneixement de:

◀ Peticions rebudes per evitar la pèrdua de l'habitatge

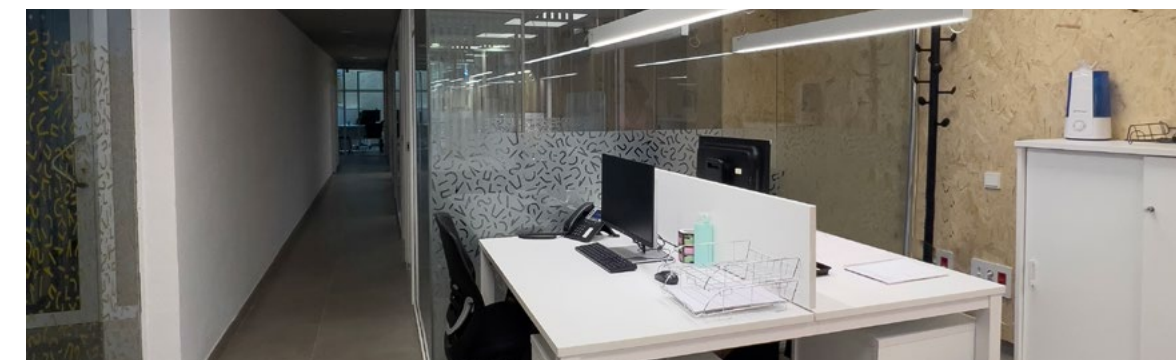

143
assenyalaments
de desnonaments

Assenyalament de llançaments en procediments judicials de desnonament en què s'informa l'usuari sobre la situació jurídica del procés.

2023


102
documents de
suspensió de
desnonaments

Documents de sol·licitud de suspensió del llançament en aquells casos en els quals l'afectat no disposava de representació lletrada.

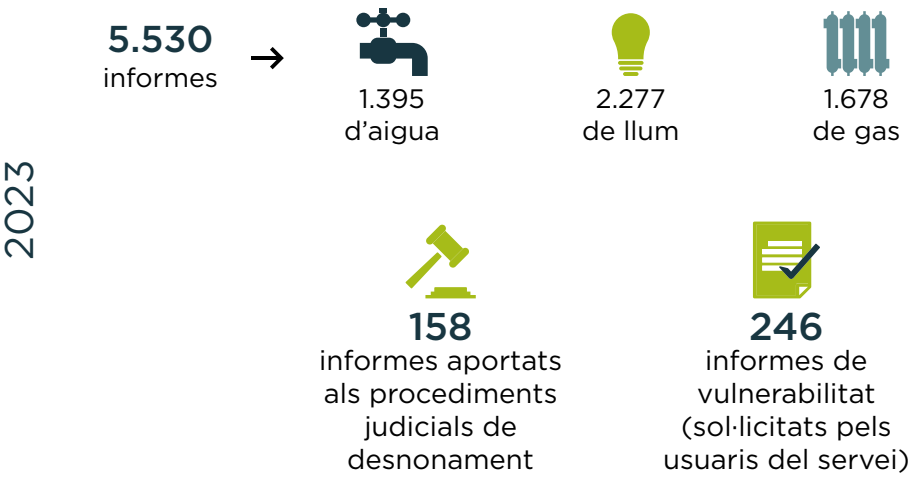


1.3 SERVEI PEL DRET A L'HABITATGE (SDH)

En coordinació amb la Regidoria d'Acció i Innovació Social de l'Ajuntament de Lleida, s'encarrega de:

- Atendre les situacions relacionades amb els talls de subministraments.
- Protegir els més vulnerables davant les dificultats de pagament de les factures dels subministraments bàsics, així com de situacions d'emergència habitacional.
- Tramitar sol·licituds de lloguer social.
- Mediar per evitar demandes judicials o pèrdues de l'habitatge habitual.

Per evitar talls dels subministraments bàsics s'han realitzat:



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.



L'any anterior es van tramitar 60 expedients, dels quals 19 van ser favorables.

2. ANÀLISI ECONÒMICA
I FINANCERA

2.1 COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS

	2023	2022
IMPORT NET DE LA XIFRA DE NEGOCIS	13.483 €	3.401.249 €
Vendes	0 €	3.389.757 €
Prestacions de serveis	13.483 €	11.492 €
VARIACIÓ EXISTÈNCIES PROMOCIONS I TREBALLS EN CURS	0 €	6.749 €
TREBALLS REALITZATS PER L'EMPRESA PEL SEU ACTIU	579.469 €	201.681 €
APROVISIONAMENTS	-559.432 €	-3.655.741 €
Compres	-130.531 €	-201.517 €
Despeses reahabilit./const./solars-var. existències	-429.081 €	-4.281.018 €
Var. deteriorament	0 €	826.847 €
ALTRES INGRESSOS D'EXPLOTACIÓ	5.572.061 €	4.703.105 €
Ingressos per arrendaments	893.943 €	833.375 €
Subvencions d'explotació	4.675.478 €	3.868.550 €
Ingressos excepcionals	2.639 €	0 €
DESPESES DE PERSONAL	-896.103 €	-876.168 €
Sous, salaris i assimilats	-668.068 €	-673.644 €
Seguretat Social d'empresa i altres despeses socials	-228.035 €	-202.524 €
ALTRES DESPESES D'EXPLOTACIÓ	-1.168.923 €	-1.150.186 €
Serveis externs	-898.801 €	-937.368 €
Tributs	-209.276 €	-203.904 €
Pèrdues, deterior. i variació de provisions	-60.770 €	-6.223 €
Despeses excepcionals	-75 €	-2.691 €
AMORTITZACIÓ DE L'IMMOBILITZAT	-360.109 €	-353.523 €
IMPUTACIÓ SUBVENC. IMMOBILIT. NO FINANCER I ALTRES	12.883 €	19.000 €
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	3.193.328 €	2.296.167 €
INGRESSOS FINANCERS	6.449 €	0 €
DESPESES FINANCERES	-2.067.390 €	-498.450 €
RESULTAT FINANCER	-2.060.940 €	-498.450 €
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS	1.132.388 €	1.797.718 €
IMPOST SOBRE BENEFICIS	-2.831 €	-4.500 €
RESULTAT DE L'EXERCICI	1.129.557 €	1.793.218 €

En l'exercici actual, la societat presenta uns beneficis d'1.129.557 €, mentre que en l'exercici anterior van ser d'1.793.218 €.

€	2022	1.793.218 €	-663.661 € ↓
€	2023	1.129.557 €	

En l'exercici 2023, els beneficis de l'explotació han estat 3.193.328 € respecte als 2.296.167 € de l'exercici finalitzat el 31 de desembre de 2022.

€	2022	2.296.167 €	897.161 € ↑
€	2023	3.193.328 €	

Aquesta variació positiva, per import de 897.161 € del resultat d'explotació, s'explica principalment per l'increment de les aportacions rebudes per un import de 806.928 €. D'una banda, per l'augment de l'aportació anual de l'Ajuntament de Lleida amb 350.000 € i la resta, principalment per l'aportació extraordinària de l'Ajuntament de Lleida per un import de 416.214 € per ajudar a fer front a l'augment de la càrrega financera fruit de l'increment de l'índex de referència dels préstecs vigents.

També hi ha hagut un increment de 36.637 € de les subvencions rebudes per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Paral·lelament, l'EMAU ha aplicat una política de contenció de despeses i d'inversió que li ha permès incrementar el resultat d'explotació. A continuació, se n'expliquen detalladament les principals variacions.



2.2 GESTIÓ PATRIMONIAL

Durant l'exercici 2023, l'EMAU, gràcies als recursos procedents de la venda de patrimoni de l'any anterior, ha portat a terme les següents inversions en matèria d'habitatge per un import de 417.570,13 €:

€	417.570,13 €	→	Rehabilitació energètica de 50 habitatges C/ Cuenca.
		→	Adquisició local per a oficines d'atenció ciutadana C/ Cavallers, 10-12.
		→	Rehabilitació d'habitatge projecte masoveria urbana.
		→	Rehabilitació de les noves oficines del servei tècnic de punt de trobada de la Generalitat de Catalunya C/ Cavallers, 31-33.

Atès que durant l'exercici 2023 no s'ha produït cap venda de solar, els recursos obtinguts per poder portar a terme aquestes inversions en matèria d'habitatge van procedir de:

€	397.586,20 €	←	393.508,70 €	→	Romanent de les vendes de les parcel·les 405 i 408 durant l'exercici 2022.
		←	4.077,50 €	→	Aportació de l'Ajuntament de Lleida corresponent al recàrrec de l'IBI dels habitatges desocupats propietat de grans tenidors recaptats durant l'exercici 2022.

Cal recordar que durant l'exercici 2022:

- EXERCICI 2022** → Venda de dues parcel·les Pla Parcial Sector SUR 2 (Lleida):
- **Parcel·la 405** (avinguda Ciutat Jardí, 77).
 - **Parcel·la 408** (avinguda Ciutat Jardí, 93).

 **TOTAL VENDA: 1.201.070,66 €**

Parcel·la 405 **25%** → Tasques de **política d'habitatge** portades a terme l'últim trimestre de l'exercici 2021 i durant l'exercici 2022.

75% → **Amortització** anticipada de deutes hipotecaris, tal com es va establir al Pla de Sanejament 2020-2023.

 **TOTAL VENDA: 2.158.982,01 €**

Parcel·la 408 **25%** → Tasques de **política d'habitatge** portades a terme l'últim trimestre de l'exercici 2022 i durant l'exercici 2023.

75% →  **407.411,07 €* → Amortització** anticipada de deutes hipotecaris sense subvenció.

 **1.211.825,44 € → Dipòsit en un compte remunerat** que genera ingressos financers a l'espera d'acordar una finalitat dels recursos que compleixi amb tots els requeriments establerts.

↓

Al tancament de l'exercici 2023 hi ha constituït un dipòsit bancari (6 mesos) amb una retribució del 3,70% anual.

* En el cas de la venda de la parcel·la 408, estava previst destinar els recursos obtinguts en els mateixos percentatges descrits en la venda del solar 405, tal com marca el Pla de Sanejament, però, atès que la majoria dels préstecs hipotecaris pendents tenen una subvenció, tant de capital com d'interessos, que en el seu dia va ser atorgada a la societat 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, perquè, si bé podia tenir un estalvi en quotes futures, es perdien els ingressos de la subvenció de capital i part de la subvenció dels interessos.

A més a més, la finca procedia d'una **cessió gratuïta que anys enrere va fer l'Ajuntament de Lleida a favor de l'actual EMAU**, i que 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. Per tant, atès que no estava permesa l'amortització anticipada de préstecs no relacionats amb habitatge social, amb el 75% dels ingressos procedents de la venda de la parcel·la 408 únicament es van poder amortitzar anticipadament 407.411,07 € de crèdits hipotecaris sense subvenció.

2.3 INGRESSOS PER ARRENDAMENTS

La variació positiva dels ingressos per arrendaments ve, principalment, per:

- L'increment dels contractes d'arrendament signats dels habitatges procedents del conveni de cessions d'habitatges de la SAREB.
- L'increment del nombre d'esdeveniments de caire social i festiu realitzats al solar de l'antiga hípica.
- L'increment de la facturació procedent de la campanya de temporers:

	2023	2022
Ocupació màxima	83 persones	60 persones
Estada mitjana	52 dies	38 dies

- L'aplicació de l'IPC dels lloguers de l'exercici. La variació anual ha estat de mitjana un 2% respecte a l'any anterior.

Cal tenir en compte que l'EMAU de Lleida **adapta els arrendaments dels habitatges públics als ingressos dels llogaters** perquè les famílies usuàries puguin fer front al pagament. A més, també realitza **plans de pagament del deute vençut** perquè en la mesura de les seves possibilitats puguin anar saldant el deute anterior. No obstant això, i per reduir el risc d'impagament, si, malgrat oferir-los facilitats de pagament adaptades als seus recursos i a la seva situació personal no compleixen amb les condicions pactades, s'inicien **procediments de reclamacions judicials**.

Conseqüentment, per cobrir el risc d'insolvència la societat:

- Efectua de forma periòdica una **anàlisi del deute existent dels seus llogaters** i realitza les reclamacions pertinents.
- **Amplia la dotació** per tenir cobert el risc d'impagament del deute vençut superior als 6 mesos.

Durant l'exercici 2023, la societat:

- Ha dotat amb **22.508,49 €** l'actualització de provisió d'insolvències.
- Ha passat de **39.403,73 €** a pèrdues per crèdits incobrables corresponents principalment a deutes de llogaters que ja no tenen un contracte en vigor i que, per tant, ja no és recuperable el deute generat.

Saldo total de la provisió per deteriorament de crèdits incobrables

2023	2022
223.503,99 €	197.246,73 €
74% deute > 1 any	73% deute > 1 any

2.4 ALTRES INGRESSOS D'EXPLOTACIÓ

◀ Aportació directa de l'Ajuntament de Lleida

2023	2022	
3.850.000 €	3.500.000 €	350.000,00 € ↑

Cal tenir en compte que aquesta aportació s'utilitza principalment per fer front a l'elevada càrrega financera de la societat, que inclou tant l'amortització de capital com el pagament d'interessos, per a les despeses del personal que gestiona l'àrea d'habitatge i serveis d'estructura, i addicionalment també cobreix altres despeses del funcionament ordinari de l'EMAU que no poden ser cobertes amb ingressos propis.

◀ Subvencions rebudes de la Generalitat de Catalunya

2023	2022	
405.186,38 €	368.549,72 €	36.636,66 € ↑

Subvencions rebudes per a la gestió i la tramesa d'ajudes de l'Oficina Local d'Habitatge, el conveni de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social i pel Conveni de l'Oficina de Rehabilitació Municipal.

◀ Recuperació de despeses de rehabilitacions conveni SAREB

2023	2022	
5.261,62 €	23.883,38 €	-18.621,76 € ↓

Durant l'exercici 2022 i 2023, l'EMAU ha realitzat diversos treballs de rehabilitació d'alguns habitatges inclosos al conveni de cessió d'habitatges amb la SAREB. Atès que correspon al SAREB assumir aquesta despesa, s'ha inclòs en aquest epígraf la recuperació d'aquestes despeses de rehabilitació.

◀ Aportacions extraordinàries de l'Ajuntament de Lleida

416.214,04 €	→	Per afrontar l'augment de la càrrega financera (increment de l'índex de referència de préstecs).
49.087,91 €	→	Arranjament del local del carrer Alsamora, cofinançat amb l'EMAU.
4.077,50 €	→	50% recàrrec IBI dels habitatges desocupats que són propietat de grans tenidors, recaptat en l'exercici 2022.

◀ Encàrrec de gestió de l'Ajuntament de Lleida

17.523,82 €	→	Assessorament per a la creació d'una nova oficina energètica.
-------------	---	---

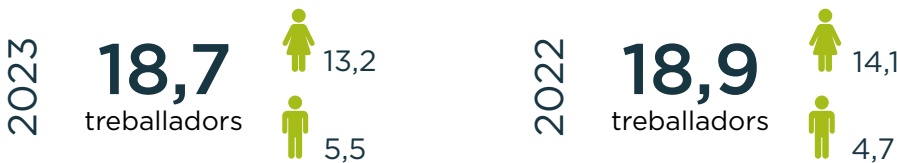
◀ La resta d'ingressos corresponen en menor mesura a la recuperació de deutes antics de llogaters.

2.5 DESPESES DE PERSONAL

EXERCICI 2023 ▶ Increment del 3% dels salaris d'acord amb l'increment de les retribucions del personal al servei del sector públic estatal. Una part del cost del personal d'estructura s'ha repercutit a l'àrea de mobilitat.

↑ 2,3%

PLANTILLA MITJANA DE TREBALLADORS



2.6 DESPESES D'EXPLOTACIÓ

↓ 1,6% | Per import de: 18.737,09 €

Reducció de la partida de **reparacions i manteniment** per al descompte de millores acordades en el contracte de l'anterior proveïdor que no han estat resoltes. També s'han realitzat menys treballs de desbrossament de finques i de desinsectació d'habitatges.

Increment en la despesa relacionada amb **serveis professionals**, principalment en la despesa en la contractació de l'assessorament per a la creació d'una oficina energètica per complir l'encàrrec de l'Ajuntament de Lleida. L'any anterior, l'EMAU de Lleida va encarregar diversos estudis per a la instal·lació de mesures d'estalvi energètic en alguns habitatges propietat de la societat.

Reducció de la despesa en **serveis bancaris**, ja que l'any anterior la societat va haver d'assumir 5.311,38 € en concepte de comissió d'amortització anticipada d'un dels préstecs cancel·lats gràcies als recursos obtinguts amb la venda de les finques 405 i 408 descrites anteriorment.

Increment de les despeses de **publicitat** per a l'adaptació de les oficines a la nova denominació social de la societat (retolació, vinils, cartells, papereria...).

Increment de la **despesa d'exploitació** per un import de 14.866,39 € relacionada amb els convenis de cessió d'ús d'habitatges formalitzats en anys anteriors.

Evolució raonable de les **despeses del servei de la campanya de temporers** respecte a l'any anterior. L'exercici 2021, durant el primer any de funcionament del servei de la campanya de temporeres, l'EMAU va haver de fer front a despeses més elevades per adequar i equipar els habitatges al servei.

Evolució raonable dels costos de **subministraments**. No obstant això, hi ha hagut un increment per l'annualització de la despesa per a la contractació a mitjans de l'any anterior d'un nou servei d'assistència telefònica d'atenció a l'usuari.

Variació raonable d'**altres despeses d'oficina**. L'any anterior es va contractar el servei de seguretat de l'Oficina Local d'Habitatge que ha mantingut durant l'exercici actual. Aquest any l'EMAU de Lleida ha incorregut en despeses relatives a la nova imatge corporativa i al manteniment de la web.

2.7 RESULTAT FINANCER

EXERCICI 2023

-2.060.940,34 €

↓

EXERCICI 2022

-1.562.490,52 €

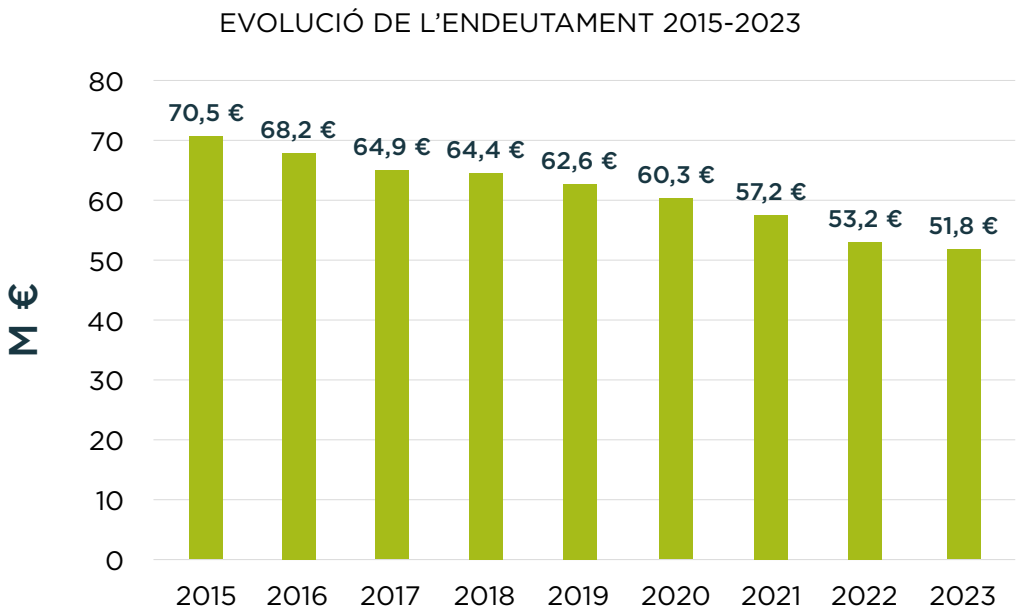
Tot i les amortitzacions anticipades de préstecs hipotecaris de l'any anterior fruit dels recursos obtinguts amb la venda de les parcel·les esmentades anteriorment, no han estat suficients per compensar l'increment de tipus d'interès de referència (Euríbor) dels préstecs de la societat.

Cal mencionar que la societat ha percebut 6.449,21 € relatius a la remuneració del compte on estan dipositats els recursos sobrants de la venda de la parcel·la esmentada anteriorment per un import d'1.211.825,44 €.

3. SITUACIÓ FINANCERA

3.1 ENDEUTAMENT

Pel que fa a l'endeutament total de l'empresa, el quadre següent mostra que l'EMAU va reduint l'endeutament, que ha passat de 70 milions d'euros el 2015 a 51,8 milions d'euros el 2023.



EVOLUCIÓ DE L'ENDEUTAMENT
I PERCENTATGE SOBRE L'ACTIU

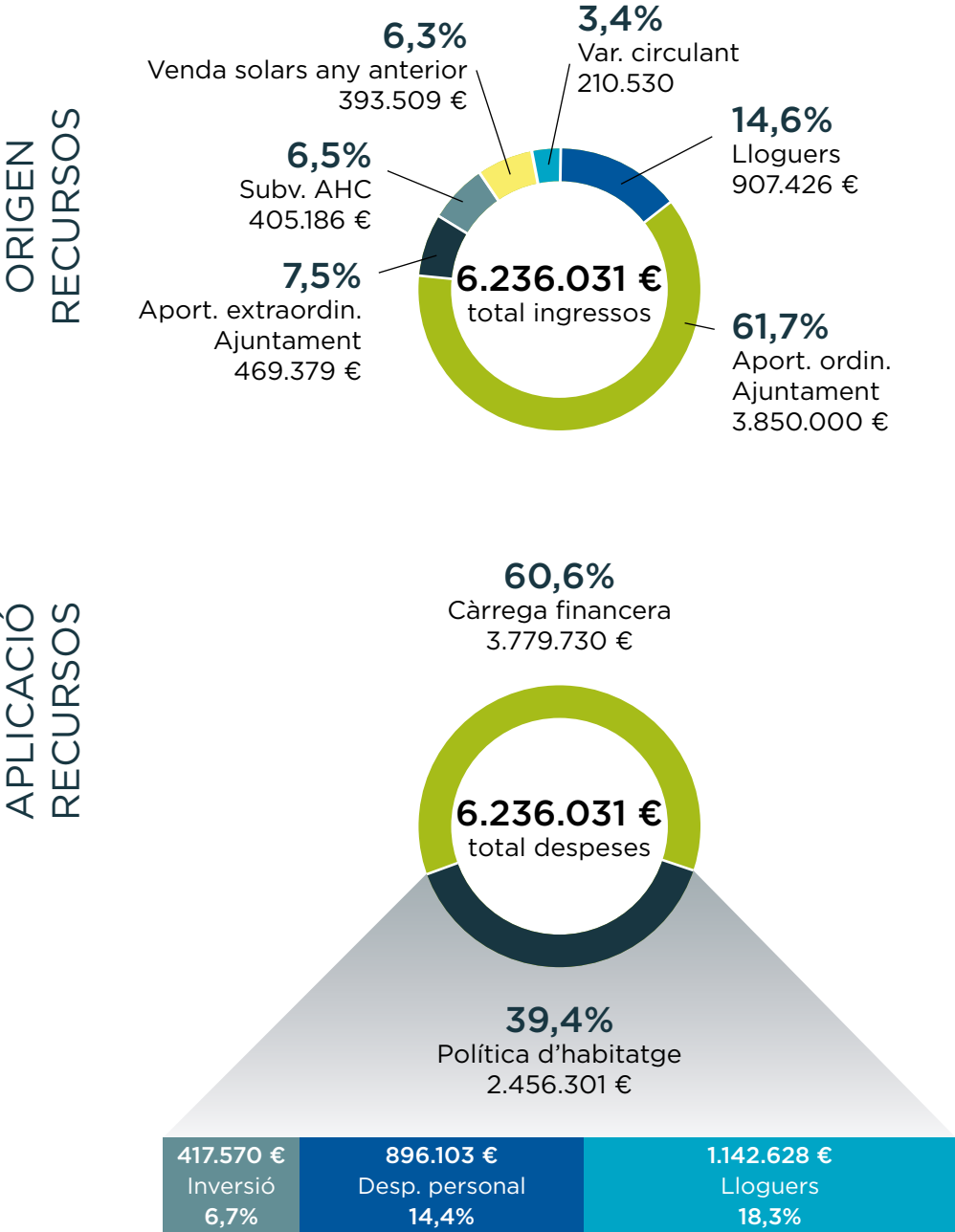
	2023	2022
TOTAL ACTIU	85.797.958 €	82.407.638 €
DEUTES A LL/T	46.216.154 €	50.246.227 €
DEUTES A C/T	5.609.472 €	2.916.972 €
TOTAL DEUTES	51.825.626 €	53.163.200 €
% A LL/T S/ACT.	53,87%	60,97%
% a C/T S/ACT.	6,54%	3,54%
% ACT. S/TOTAL	60,40%	64,51%

L'exercici 2023, la ràtio d'endeutament quant a l'actiu total ha millorat respecte al 2022 i anys anteriors gràcies a les amortitzacions anticipades. També cal tenir en compte que amb la reversió del deteriorament del Pla de l'Estació durant l'exercici 2020 per un import de 21.925.987,12 € contra patrimoni net, entre altres regularitzacions comentades als comptes anuals, s'ha incrementat el valor total de l'actiu de la societat i s'ha reduït la ràtio de l'endeutament sobre el seu actiu.



4. ORIGEN I APLICACIÓ
DELS RECURSOS FINANCERS

En aquests gràfics, es pot apreciar quin és l'origen i l'aplicació dels recursos financers que permeten desenvolupar l'àrea d'habitatge i gestió del patrimoni, i saber d'on procedeixen els recursos destinats a aquestes tasques en matèria d'habitatge:



Tal com es mostra en aquests gràfics, del total de l'origen dels recursos de l'EMAU el 60,6% es destinen a fer front a la **important càrrega financera**, i que inclou tant el pagament dels interessos de l'endeutament en vigor com l'amortització del capital pendent. Cal tenir en compte que, fruit de la pujada de l'Euríbor durant l'exercici, s'ha incrementat la proporció d'interessos pagats i s'ha minorat la part de capital amortitzat.

La resta dels orígens de recursos obtinguts, el 39,4%, l'EMAU els destina a fer front al desenvolupament de la seva activitat de gestió de l'habitatge social i del patrimoni públic. S'inclouen principalment despeses de personal, inversió en l'adquisició de patrimoni, rehabilitacions d'habitatges del parc actual i altres despeses d'explotació per a la prestació del servei, com ara manteniments, serveis tècnics professionals, assegurances, tributs i subministraments, entre d'altres.

5. CONCLUSIONS

En les dades adjuntes d'aquest informe s'aprecia una reducció del resultat de la societat en 663.660,74 €.

Aquesta variació s'explica perquè, tot i les amortitzacions anticipades de préstecs realitzades durant l'any anterior, no han pogut compensar el fort increment de la despesa financera derivada de l'increment del tipus d'interès de referència (Euríbor).

Per fer front a aquest fort increment de la càrrega financera l'Ajuntament de Lleida ha fet una aportació extraordinària per un import de 416.214,04 €.

D'altra banda, tot i que durant l'exercici no s'ha produït cap venda de solars, amb els recursos procedents del 25% de la venda de la parcel·la 408 descrita anteriorment l'EMAU de Lleida ha pogut dur a terme diverses accions durant l'exercici 2023, com ara la rehabilitació energètica de 50 habitatges al carrer Cuenca, l'adquisició del local del carrer Cavallers número 10-12 per a l'ús d'oficines d'atenció a la ciutadania, la rehabilitació d'un habitatge destinat al projecte de masoveria urbana i la rehabilitació d'uns tallers al carrer Cavallers 31-33 per ubicar-hi les noves oficines del servei tècnic del punt de trobada de la Generalitat de Catalunya.

Cal esmentar que, atès que per al proper exercici l'EMAU de Lleida té previst vendre la parcel·la H11, situada al carrer Ramon Rubial del sector SUR 5 i esmentada anteriorment, amb els recursos obtinguts podrà seguir invertint en matèria de política d'habitatge, addicional a les inversions que realitza de manera recurrent amb l'aportació ordinària de l'Ajuntament de Lleida.

Addicionalment, l'EMAU disposa d'1.211.825,44 € procedents de la venda de la 408, uns diners que, a l'espera de la resolució del Pla de Sanejament 2020-2023, es podran destinar a fer inversions addicionals en matèria d'habitatge.



Rehabilitació de 50 habitatges al carrer Cuenca.



Adquisició del local del carrer Cavallers, 10-12.



Rehabilitació d'uns tallers al carrer Cavallers, 31-33.



Rehabilitació d'un habitatge del carrer Àger, 33.



1. CARACTERÍSTIQUES DEL SERVEI

Des de l'1 de gener de 2023, l'EMAU de Lleida ha portat a terme el primer any de la fase d'implantació dels següents serveis, tal com es preveu en l'encàrrec de gestió:

- **Aparcament regulat en via pública.**
- **Arrossegament i trasllat de vehicles.**
- **Dipòsit municipal de vehicles.**

Aquesta fase d'implementació, que té una durada de **dos anys**, ha de concloure amb la materialització de totes les inversions previstes a l'encàrrec de gestió per poder iniciar *a posteriori* la fase d'exploació.

En aquesta fase, l'EMAU ha realitzat totes les gestions necessàries per portar a terme la gestió del servei encomanats d'acord amb el plec de condicions tècniques de l'encàrrec de gestió i aprofitar paral·lelament la coneixença dels serveis per optimitzar-los i oferir una millor gestió. Conseqüentment, i a escala global, aquesta municipalització ha permès obtenir uns **resultats d'exploació millors**, tant pel que fa a recaptació com a rendibilitat i qualitat de la prestació dels serveis.

1.1 ESTACIONAMENT REGULAT

L'objectiu del projecte d'exploació del servei d'estacionament regulat a petició de l'Ajuntament de Lleida consisteix a gestionar, vigilar, controlar i mantenir les places d'estacionament de vehicles amb regulació horària a la via pública



En el procediment de gestió del servei d'estacionament regulat, hi intervenen **controladors, personal administratiu i personal de manteniment**, els quals gestionen el servei amb les característiques següents:



Aquestes serien les funcions desenvolupades:

- **Control de tots els vehicles que estacionen a les zones regulades** per validar que es compleixen les estipulacions de les ordenances fiscals i de mobilitat.
- Atenció de **sol·licituds d'informació** de la ciutadania en relació amb el servei.
- Tramitació de les **denúncies dels vehicles** que incompleixen la normativa.
- **Control, manteniment i recaptació de les màquines expenedores.**





OPERACIONS I RECAPTACIÓ PER TIPUS DE TARIFA

	Nombre d'operacions	Recaptació	Tiquet mitjà
T NORMAL	3.596.971	3.564.197 €	0,99 €
RECTORAT	102.904	112.877 €	1,10 €
LLARGA	35.638	50.908 €	1,43 €
BAIXA R	358.647	276.805 €	0,77 €
ALTA R 60 MIN	132.779	124.703 €	0,94 €
ALTA R 30 MIN	48.707	42.801 €	0,88 €
100 MIN	55.919	80.687 €	1,44 €
RESIDENT	233.500	132.805 €	0,57 €
V. ELÈCTRIC	11.296	0 €	0,00 €
ANUL. 6 €	13.352	80.064 €	6,00 €
ANUL. 18 €	14.821	266.723 €	18,00 €
TOTAL	4.604.534	4.732.571 €	0,96 € *

* Càlcul tiquet mitjà. No inclou anul·lacions.



DENÚNCIES IMPOSADES 2023

Article	Denúncies no tramitades (pagades expenedor app mòbil + anul·lades per error)	Denúncies tramitades (enviades a l'ajuntament)	Total
Art. OM .87.2 Utilitzar una còpia de la targeta o no col·locar-la correctament	69	71	140
Art. OM .87.3 Utilitzar fraudulentament la targeta PMR i/o discapacitat	4	11	15
Art. OM .90.5.a No fer servir el sistema de control de temps d'estacionament (tiquet físic o virtual)	15.788	16.821	32.609
Art. OM .90.5.b No col·locar correctament el tiquet físic de control horari (a la part inferior del parabrisa, al costat més a prop de la vorera)	125	173	298
Art. OM .90.5.c Sobrepassar l'hora marcada com a límit d'estacionament	12.520	5.554	18.074
Art. OM .90.5.d Durant l'horari d'aparcament limitat, estacionar-hi vehicles que no siguin turismes, vehicles mixtos adaptables, motocarros, vehicles automòbils de tres rodes, furgonetes de MMA ≤ 3,5 t i quadricicles (lleugers i pesants)	7	5	12
Art. OM .90.5.e Abonar la taxa destinada als residents en zona blava sense tenir aquesta condició o gaudir-la en una zona per a la qual no s'està autoritzat	162	114	276
Art. OM .90.5.f Utilitzar fraudulentament el sistema de control de temps d'estacionament.	7	0	7
Art. OM .90.5.f.bis No abonar la tarifa corresponent en funció de la zona on s'estacioni el vehicle	1.146	452	1.598
TOTAL	29.828	23.201	53.029

1.2 ARROSSEGAMENT I TRASLLAT DE VEHICLES I DIPÒSIT MUNICIPAL DE VEHICLES

L'objectiu del projecte d'exploració del servei de grua municipal i del dipòsit municipal de vehicles de Lleida és:

- **Gestió dels serveis que es presten amb la grua municipal** a petició de la Guàrdia Urbana i l'Ajuntament de Lleida.
- **Administració i organització del dipòsit municipal de vehicles.**

En el procediment de gestió del servei de grua i dipòsit hi intervé:

- **Personal administratiu de dipòsit.**
- **Conductors de grua i vigilants** per executar les accions segons el corresponent protocol d'actuació, el qual s'inicia a requeriment de la Guàrdia Urbana (servei de retirada de vehicles o de trasllat de material) o de l'Ajuntament (trasllat de material).

Les característiques de la prestació dels serveis són les següents:

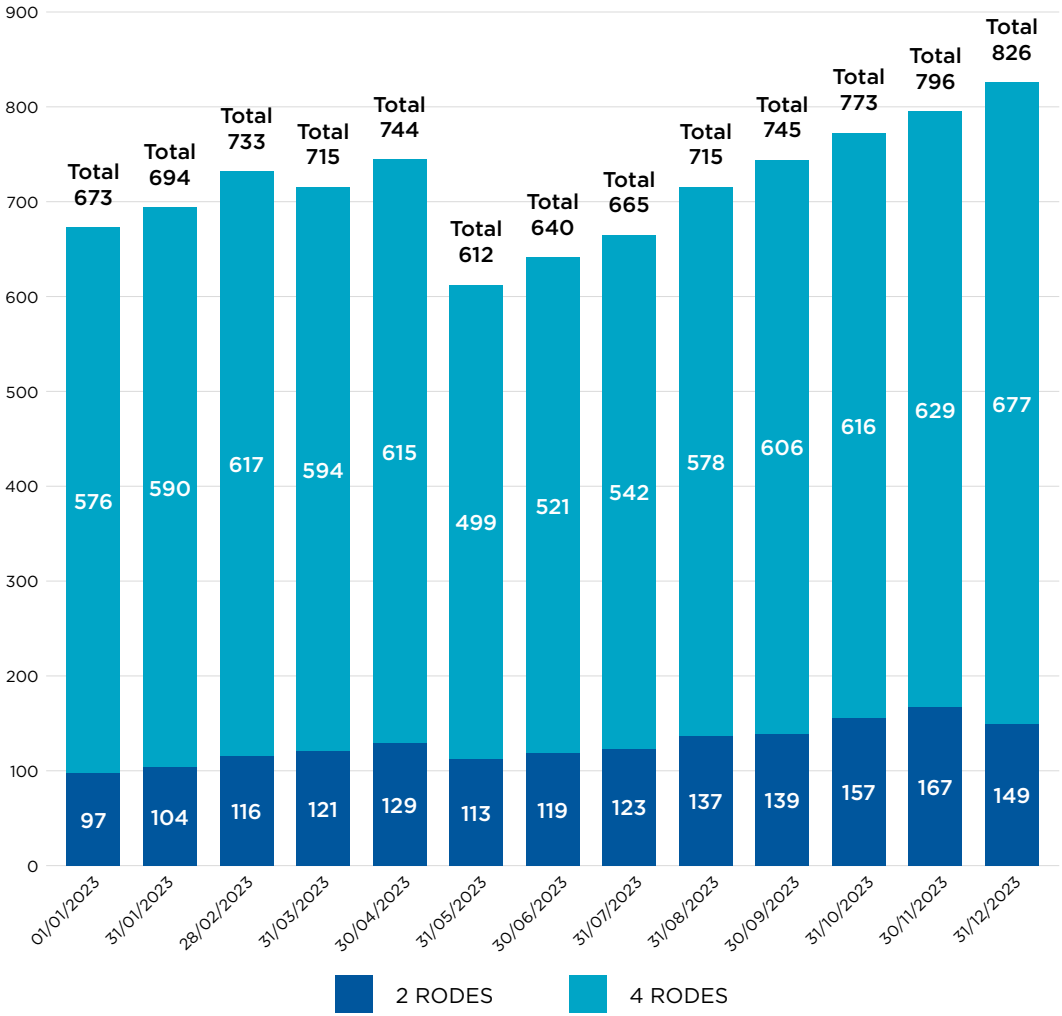
- Utilització de **tres grues de pales i una grua de plataforma.**
- **Emissora de contacte** entre Guàrdia Urbana, dipòsit i grues.
- **Programari informàtic** de gestió del dipòsit i de tramitació de pagaments.



DETALL DE CONCEPTES D'ALTES I BAIXES DEL SERVEI DE GRUA

	ALTES		BAIXES	
	AMB GRUA	SENSE GRUA	PAGADES	EXEMPTES
Infracció	2.398	0	1	1
Abandonament	67	0	2	2
Manca de documentació	961	11	41	41
Robatori	96	1	75	75
Alcoholèmia/Drogotest	400	3	3	3
Accident de trànsit	131	6	90	90
Disposició judicial	37	1	34	34
Precinte Ajuntament	9	1	5	5
Precinte jutjat	2	0	0	0
Prevenició de possible robatori	53	0	47	47
No reuneix seguretat	13	0	1	1
Emergència o necessitat	34	0	23	23
Excés de soroll	1	2	2	2
Subhastats (RSU)	0	0	251	251
TOTAL	4.202	25	575	575
	4.227		4.079	

EVOLUCIÓ DE VEHICLES AL DIPÒSIT MUNICIPAL



2. ANÀLISI ECONÒMICA I FINANCERA

Tal com s'estableix en l'encàrrec de gestió dels serveis d'aparcament regulat en via pública, d'arrossegament i trasllat de vehicles i de dipòsit municipal de vehicles entre l'Ajuntament de Lleida i l'EMAU signat el passat 29 de desembre de 2022:

- L'Ajuntament de Lleida compensarà a l'EMAU el **cost total de la prestació dels serveis**, format per les despeses directes i les despeses indirectes, d'acord amb l'estimació que s'inclou en el plec de prescripcions tècniques.
- L'EMAU recaptarà, en nom de l'Ajuntament de Lleida, la **taxa per retirada de vehicles** i la **taxa per l'estacionament de vehicles** de tracció mecànica a les vies públiques urbanes, titularitat de l'Ajuntament de Lleida, i en transferirà la totalitat de la recaptació a l'Ajuntament.
- L'EMAU rebrà, en concepte de despeses d'estructura, el 5,2% del cost total de la prestació dels serveis.



2.1 COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS

Tenint en compte el funcionament de l'operativa de l'encàrrec, tot seguit es descriuen les principals partides del compte de resultats de l'àrea de mobilitat de l'exercici 2023:

	Zona Blava	Grua	Dipòsit	Desp. generals	TOTAL
INGRESSOS EXPLOTACIÓ	1.513.368 €	701.498 €	410.484 €	120.988 €	2.746.338 €
Import net de la xifra de negocis	1.513.368 €	701.498 €	410.484 €	120.988 €	2.746.338 €
DESPESES EXPLOTACIÓ	-478.951 €	-64.198 €	-23.473 €	-51.889 €	-618.512 €
Compres i aprovisionaments	-309.891 €	-26.064 €	-1.356 €	0 €	-337.311 €
Serveis externs	-168.950 €	-37.255 €	-22.118 €	-51.889 €	-280.211 €
Tributs	-111 €	-878 €	0 €	0 €	-989 €
DESPESES DE PERSONAL	-845.884 €	-418.705 €	-359.203 €	-60.276 €	-1.684.068 €
Despeses de personal	-845.884 €	-418.705 €	-359.203 €	-60.276 €	-1.684.068 €
MARGE EXPLOTACIÓ	188.533 €	218.595 €	27.808 €	8.823 €	443.758 €
% MARGE EXPLOTACIÓ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
AMORTITZACIONS	-30.221 €	0 €	-1.393 €	0 €	-31.614 €
DESPESES FINANCERES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
INGRESSOS FINANCERS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS	158.312 €	218.595 €	26.415 €	8.823 €	412.144 €
IMPOST DE SOCIETATS	0 €	0 €	0 €	-1.030 €	-1.030 €
RESULTAT DE L'EXERCICI	158.312 €	218.595 €	26.415 €	7.792 €	411.113 €

2.2 INGRESSOS D'EXPLOTACIÓ

PRESTACIÓ DE SERVEIS

IMPORT NET DE LA XIFRA DE NEGOCIS

- €

2.738.924 €

→ Quatre factures emeses a l'Ajuntament de Lleida corresponents a les despeses reals de l'exercici 2023 en concepte de compensació del **cost total real de la prestació del servei** i format per despeses directes, indirectes, d'estructura i inversions necessàries per a la prestació del servei.
- €

2.990 €

→ Despeses de l'exercici 2022 facturades a l'Ajuntament de Lleida per poder oferir els serveis encarregats el primer dia de l'inici de l'encàrrec de gestió
- €

4.424 €

→ Factures de l'anterior prestador del servei en concepte de reparació de vehicles.



2.3 DESPESES D'EXPLOTACIÓ

COMPRES I APROVISIONAMENTS

S'hi inclouen despeses com ara:

- Compra de **recanvis, combustibles i uniformes**.
- Servei de **transport de moneda**.
- Servei de **vigilància**.
- **Comissions** d'aplicació de pagament de l'estacionament regulat i comissions de les entitats bancàries que gestionen el pagament amb targeta bancària.

SERVEIS EXTERNS I TRIBUTS

S'hi inclouen despeses com ara:

- **Lloguer** mensual de les oficines situades a la plaça Blas Infante i quatre places d'aparcament. En aquest local hi ha l'oficina d'atenció a l'usuari, el personal administratiu que desenvolupa tasques de l'àrea de mobilitat i un petit taller on es guarda el material i es fan les reparacions necessàries.
- **Reparacions diverses** de grues, vehicles i ciclomotors, i, en menor mesura, alguna reparació i/o manteniment de les oficines. També s'inclou el cost de la ITV dels vehicles. Un 69% d'aquest import correspon a reparacions i manteniment de les grues, traspassades per l'anterior prestador en un avançat estat de deteriorament.
- **Serveis professionals** corresponents al cost mensual de la confecció de les nòmines del personal de mobilitat i la gestió del procés de subrogació del personal de l'anterior concessionària.
- **Assegurances** de vehicles, grues, ciclomotors, responsabilitat civil, oficines i accidents.
- **Subministraments** de llum i comunicacions.
- **Altres despeses** suportades per l'EMAU fruit de la finalització de la prestació del servei per l'anterior empresa concessionària i d'acord amb l'informe de l'Ajuntament de Lleida de liquidació de finalització de la concessió.
- **Despeses d'estructura comunes** a les dues línies de negoci: habitatge i mobilitat.

I també hi ha:

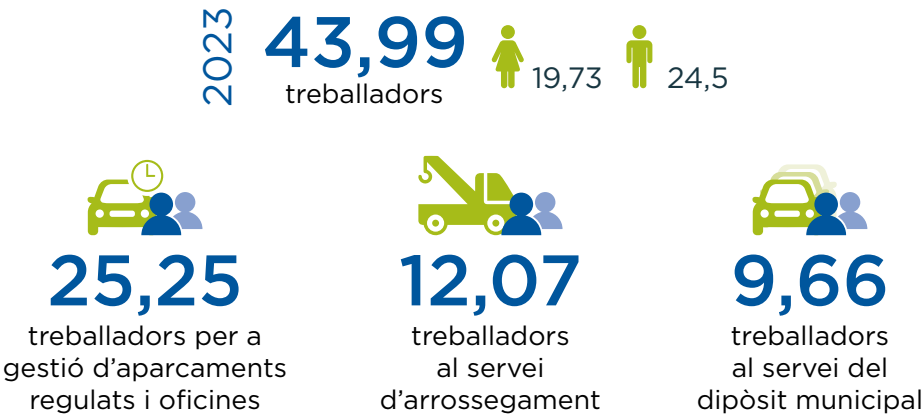
- Tributs relatius als **impostos de circulació dels vehicles** que la societat disposa per a la prestació dels serveis.



DESPESES DE PERSONAL

EXERCICI 2023 **3%** **Increment del 3% dels salaris** d'acord amb l'increment de les retribucions del personal al servei del sector públic estatal. S'ha repercutit a l'Àrea de Mobilitat el cost de les dedicacions del personal d'estructura.

PLANTILLA MITJANA DE TREBALLADORS



Cal tenir en compte que el resultat positiu del compte de resultats per un import de 411.113,36 € no és extrapolable a futurs exercicis, perquè durant l'exercici s'ha incorregut en despeses que únicament es produiran aquest primer any de prestació del servei.

Cal recordar que, tal com es descriu a l'encàrrec de gestió, l'EMAU de Lleida assumirà la gestió del servei d'acord amb el plec de prescripcions tècniques i d'acord amb les instruccions acordades per l'Ajuntament de Lleida. A tall de resum, cal destacar que **l'EMAU recapta en nom de l'Ajuntament de Lleida les taxes relacionades amb aquests tres serveis i transfereix trimestralment l'import net entre la recaptació i les despeses incorregudes.**

Per tant, atès que al compte de resultats no es pot identificar la recaptació de les taxes, perquè apareix al balanç de la societat la part corresponent pendent de liquidar, es detalla a continuació:

TOTAL RECAPTACIÓ

	2023	2022
 APARCAMENT REGULAT	4.732.571 €	4.503.257 €
 RETIRADA DE VEHICLES I IMMOBILITZACIÓ	516.622 €	467.894 €
 PUPIL-LATGE DIPÒSIT	59.293 €	52.095 €
TOTAL RECAPTACIÓ	5.308.486 €	5.023.246 €

↑ 5,7% | 285.240 €



3. CONCLUSIONS

De les dades adjuntes d'aquesta memòria, es pot concloure que l'execució de l'encàrrec de gestió dels serveis d'aparcament regulat en via pública, d'arrossegament i trasllat de vehicles i de dipòsit municipal de vehicles s'ha fet amb un important estalvi quant a la despesa prevista i cost del servei de l'anterior prestador, la qual cosa ha permès materialitzar una important part de les inversions necessàries per a la prestació dels serveis sense haver de recórrer a finançament extern.

Pel que fa a la recaptació de la taxa municipal, malgrat que les ordenances fiscals que regulen aquests serveis s'han mantingut sense variacions durant l'any 2023 i que l'EMAU va assumir el servei amb material completament obsolet (grues, parquímetres, vehicles de suport...), hi ha hagut un creixement respecte a l'any anterior.

Així doncs, la materialització de les inversions permeten iniciar l'any 2024 amb el material totalment renovat i amb la intenció que les noves inversions previstes permetin fer un salt addicional en la prestació del servei, ja sigui en matèria de regulació de l'aparcament en via pública o amb la posada en funcionament dels vehicles equipats amb càmeres de lectura de matrícules, el servei de grua amb els nous vehicles i la millora de les instal·lacions del dipòsit municipal de vehicles.

De manera complementària a aquesta línia de negoci, per al 2024 es preveu l'assumpció de la gestió de l'aparcament soterrat de la plaça de Sant Joan, la qual cosa ampliarà el ventall de serveis de mobilitat que ofereix l'EMAU i permetrà generar sinergies en la gestió de l'espai públic destinat a la mobilitat, així com en la prestació dels serveis propis amb solucions integrals, com ara posar una sola app de pagament de tots aquests serveis.





EMAU

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