

## **1. INFORME D'AUDITORIA**

## **INFORME D'AUDITORIA DELS COMPTES ANUALS**

Al soci únic de FOMENT DE LA REHABILITACIÓ URBANA DE MANRESA, Societat Anònima Municipal:

Hem auditat els Comptes Anuals de FOMENT DE LA REHABILITACIÓ URBANA DE MANRESA, Societat Anònima Municipal (la Societat), que comprenen el balanç de situació a 31 de desembre de 2012, el compte de pèrdues i guanys, l'estat de canvis en el patrimoni net i la memòria corresponents a l'exercici anual finalitzat en aquesta data. L'Òrgan d'Administració és el responsable de la formulació dels Comptes Anuals de la Societat, d'acord amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'entitat (que s'identifica en la Nota 2 de la memòria adjunta) i, en particular, amb els principis i criteris comptables continguts en el mateix. La nostra responsabilitat és expressar una opinió sobre els esmentats Comptes Anuals en el seu conjunt, basada en el treball realitzat d'acord amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent a Espanya, que requereix l'examen, mitjançant la realització de proves selectives, de l'evidència justificativa dels comptes anuals i l'avaluació de si la seva presentació, els principis i criteris comptables utilitzats i les estimacions realitzades, estan d'acord amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació.

En la nostra opinió, els Comptes Anuals de l'exercici 2012 adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de FOMENT DE LA REHABILITACIÓ URBANA DE MANRESA, Societat Anònima Municipal a 31 de desembre de 2012, així com dels resultats de les seves operacions corresponents a l'exercici anual finalitzat en aquesta data, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació i, en particular, amb els principis i criteris comptables en ell continguts.

Sense que afecti la nostra opinió d'auditoria, fem atenció respecte el senyalat a la nota de fets posteriors de la memòria adjunta, en la que s'indica que la societat ha de fer front durant l'exercici 2013 a passius corrents per valor de 5,6 milions d'euros. La previsió d'ingressos per l'exercici 2013 compta, entre altres, amb el cobrament de la subvenció de la Generalitat de Catalunya corresponent als habitatges de protecció oficial de l'actuació de Montserrat 2, i les aportacions pressupostades per part del soci únic, i s'està en negociacions amb les principals entitats financeres per obtenir un refinançament del deute que permeti atendre els compromisos amb els recursos que genera l'activitat. La Societat considera que obtindrà els recursos previstos, els quals li permetran seguir portant a terme amb normalitat la seva activitat.

L'informe de gestió adjunt de l'exercici 2012 conté les explicacions que l'Òrgan d'Administració considera oportunes sobre la situació de la Societat, l'evolució dels seus negocis i sobre altres assumptes, no formant part integrant dels Comptes Anuals. Hem verificat que la informació comptable que conté l'esmentat informe de gestió concorda amb la dels Comptes Anuals de l'exercici 2012. El nostre treball com auditors es limita a la verificació de l'informe de gestió amb l'abast esmentat en aquest mateix paràgraf, i no inclou la revisió d'informació diferent de l'obtinguda a partir dels registres comptables de la Societat.



Ferran Busquet

R.O.A.C. S - 1.300

Manresa, 28 de març de 2013

#### **4. INFORME DE GESTIÓ**

#### 4.1. INTRODUCCIÓ

El present document respon a la voluntat de recollir els trets fonamentals del que ha estat la gestió de FORUM durant l'exercici 2012, constituint un element de síntesi per a l'avaluació de l'activitat desenvolupada.

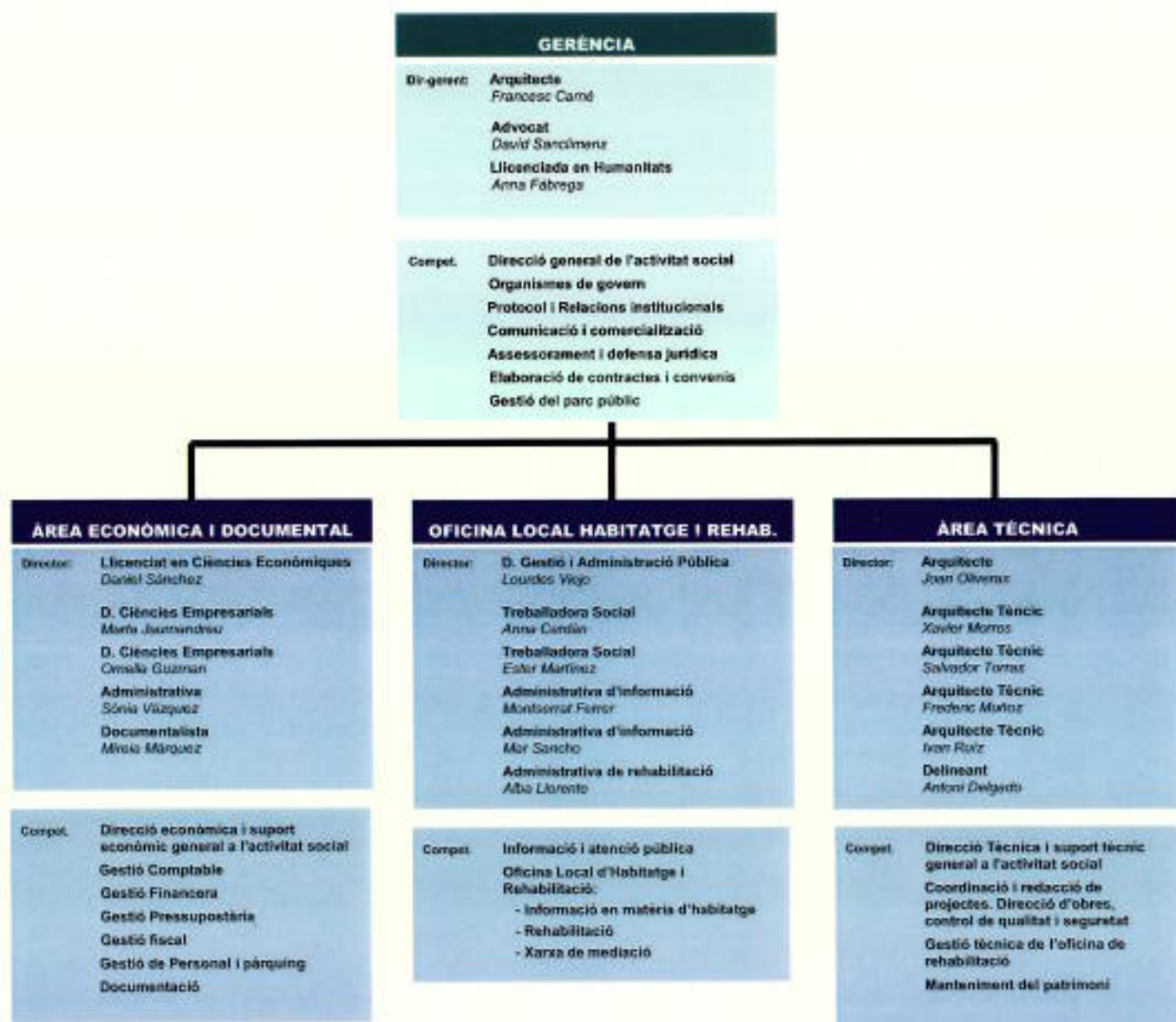
Més enllà dels tràmits interns d'ordre mercantil, els trets fonamentals de l'activitat desenvolupada per FORUM durant aquest període es poden agrupar en dos grans apartats. El primer s'orienta estrictament al desenvolupament de l'activitat econòmica pròpiament definida per l'objecte social de FORUM, i que es concreta en la gestió pel desenvolupament del Programa d'Actuació Quadriennal 2012-2015 de FORUM, aprovat pel Consell d'Administració de la societat.

El segon apartat es refereix a l'activitat desenvolupada com a Servei Públic d'atenció al ciutadà, a través de l'Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació, des d'on s'han gestionat diversos programes que s'orienten a informar en relació a qüestions generals relatives a habitatge i rehabilitació, a més de promoure i difondre mesures per fomentar la participació de la iniciativa privada en el procés de rehabilitació del Nucli Antic, i la xarxa de mediació del lloguer social.



## 4.2. ESTRUCTURA DE L'EMPRESA

### 4.2.1. Organigrama funcional



### Òrgans de Direcció i Administració

D'acord amb el què estableixen els estatuts de la societat, durant l'exercici 2012 s'han celebrat les corresponents sessions del Consell d'Administració i de la Junta General d'Accionistes.

Així, d'acord amb l'article 10 dels estatuts de Foment de la Rehabilitació Urbana de Manresa, el Ple de l'Ajuntament de Manresa exerceix les funcions de Junta General d'Accionistes i l'Alcalde i els regidors són, respectivament, els seus President i membres nats.

#### **4.2.2. Junta General d'Accionistes**

FORUM està format per tres òrgans de govern: La Junta General d'Accionistes, el Consell d'Administració i Gerència. La Junta General d'Accionistes està constituïda per tots els regidors de l'Ajuntament de Manresa, i es reuneix en sessió ordinària un cop l'any per aprovar els comptes anuals. A data 31 de desembre de 2012, la composició era la següent:

##### **PRESIDENT**

Sr. Valenti Junyent Torras

##### **TINENTS I TINENTES D'ALCALDE**

Sra. M. Mercè Rosich Vilaró  
Sr. Josep M. Sala Rovira  
Sr. Antoni Llobet Mercadé  
Sr. Miquel Davins Pey  
Sr. Ramon Bacardit Reguant

##### **REGIDORS/REGIDORES**

Sra. Sílvia Gratacós González  
Sra. Maria Olga Sánchez Ruiz  
Sra. Àuria Caus Rovira  
Sr. Jordi Serracanta Espinalt  
Sr. Joan Calmet Piqué  
Sra. Ruth Guerrero Rodríguez  
Sra. Sònia Díaz Casado  
Sra. Maria Jesús Pérez Alonso  
Sr. José Luis Irujo Fatuarte  
Sr. Pere Culell Oliveras  
Sr. Joan Vinyes Sabata  
Sra. Mireia Estefanell Medina  
Sr. Joan Comas Blanch  
Sr. Xavier Javaloyes Vilalta  
Sr. Domingo Beltran Arnaldos  
Sr. Adam Majó Garriga  
Sr. Jordi Masdeu Valverde  
Sr. Albert Pericas Riu  
Sr. Sebastián Llort Prat

##### **SECRETARI**

Sr. José Luis González Leal

#### 4.2.3. Consell d'Administració

El Consell d'Administració l'integren setze consellers elegits entre persones qualificades per un termini de quatre anys, segons la composició següent:

- Nou membres ho són també de la Junta General d'Accionistes.
- Tres membres seran funcionaris al servei de l'Ajuntament de Manresa en situació administrativa de servei actiu o que, per un altre títol, prestin efectivament i actualment els seus serveis en l'Ajuntament, o tècnics contractats per la societat.
- Un membre serà titulat universitari o professional acreditat en alguna de les disciplines o matèries incidides per l'objecte social.
- Un membre serà el qui sol·liciti la Federació d'Associació de Veïns de Manresa.
- Un membre pertanyerà a una entitat financera.
- Un membre serà representant de les associacions de Comerciants representatives en l'àmbit del Nucli Antic.

A 31 de desembre de 2012, la composició del Consell d'Administració era la següent:

##### PRESIDENT

Sr. Josep Maria Sala Rovira (Membre de la Junta General d'Accionistes)

##### VICEPRESIDENT

Sr. Miquel Davins Pey (Membre de la Junta General d'Accionistes)

##### SECRETARI

Sr. José Luis González Leal (Funcionari de l'Ajuntament de Manresa)

##### GERENT

Sr. Francesc Carné i Babià

##### VOCALS

|                                   |                                                                                                  |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sr. Ramon Bacardit Reguant        | (Membre de la Junta General d'Accionistes)                                                       |
| Sr. Pere Culell Oliveras          | (Membre de la Junta General d'Accionistes)                                                       |
| Sra. Ruth Guerrero Rodríguez      | (Membre de la Junta General d'Accionistes)                                                       |
| Sr. Domingo Beltran i Arnaldos    | (Membre de la Junta General d'Accionistes)                                                       |
| Sr. Adam Majó Garriga             | (Membre de la Junta General d'Accionistes)                                                       |
| Sr. Albert Pericas Riu            | (Membre de la Junta General d'Accionistes)                                                       |
| Sra. M. Mercè Rosich Vilaró       | (Membre de la Junta General d'Accionistes)                                                       |
| Sra. Maria Àngels Clotet Miró     | (Funcionari de l'Ajuntament de Manresa)                                                          |
| Sr. Agustí Perramon i Prunés      | (Representant Federació de Veïns de Manresa)                                                     |
| Sr. Cristian Marc Huerta i Vergés | (Delegat del Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Barcelona) |
| Sra. Mariona Ribera i Esparbé     | (Tresorera de l'Ajuntament de Manresa)                                                           |
| Sr. Jordi Solé Figueras           | (Representant de CatalunyaCaixa)                                                                 |
| Sr. Joan Haro i Najar             | (Representant de les associacions de Comerciants representatives en l'àmbit del Nucli Antic)     |



Durant el 2012 es varen produir canvis en aquest òrgan de govern:

- A conseqüència de l'ampliació del Consell d'Administració, aprovada per la Junta General d'Accionistes en la seva sessió del dia 15/12/2011, van nomenar-se els Srs. Adam Majó Garriga, Albert Pericas Riu i M. Mercè Rosich Vilaró membres del Consell d'Administració de la Societat en la seva qualitat de regidors de l'Ajuntament de Manresa i per tant membres de la Junta General d'Accionistes, per un termini de 4 anys.

Tot seguit es detallen els acords que va prendre el Consell d'Administració durant l'any 2012:

El dia 27 de març de 2012, el Consell d'Administració, sota la Presidència del Sr. Josep Maria Sala Rovira, va adoptar el següent acord:

- Formulació dels comptes anuals, proposta d'aplicació de resultats, memòria de l'exercici 2011 i informe de gestió.

El dia 30 de maig de 2012, el Consell d'Administració sota la Presidència del Sr. Josep Maria Sala Rovira, va adoptar el següent acord:

- Aprovació del Programa d'Actuació Quadriennal 2012-2015

El dia 28 de novembre de 2012, el Consell d'Administració sota la Presidència del Sr. Josep Maria Sala Rovira, va adoptar el següent acord:

- Formulació del pressupost de la societat per a l'exercici 2013

#### **4.2.4. Canvis en els membres de l'equip**

Durant l'exercici 2012 no s'ha produït cap canvi a nivell d'estructura, organitzada en tres àrees dirigides i coordinades per Gerència, que es manté igual que l'any 2011. A 31 de desembre de 2012 estava formada per un equip de 20 persones.

#### **4.2.5. Formació de Personal**

El personal de FORUM participa regularment en accions formatives que permeten actualitzar coneixements. En aquest exercici, s'ha participat en 6 cursos i jornades diferents:

| <b>Curs</b>                                                                             | <b>Àrea</b> | <b>Assist.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|
| Curs: Access                                                                            | OLH         | 1              |
| Màster en Mediació: Especialitat Mediació Comunitària                                   | OLH         | 1              |
| Curs: Eines per a la certificació energètica d'edificis existents                       | Tècnica     | 1              |
| Jornada: Condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat | Tècnica     | 4              |
| Jornada: Certificació energètica d'edificis                                             | Tècnica     | 1              |
| Curs: Anglès (3 nivells), modalitat <i>in company</i>                                   | Totes       | 9              |

## 4.3. LÍNIES D'ACCIÓ

### 4.3.1. Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació

L'any 2005 FORUM va constituir l'Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació. Amb la creació de l'Oficina es va fer un pas més cap a un servei integral en l'àmbit de l'habitatge i la rehabilitació. Des del 1994, FORUM comença la seva activitat amb l'objectiu d'exercir de motor en el procés de revitalització del Nucli Antic. Amb el pas del temps ha anat ampliant les accions i serveis adaptant els seus objectius a fi de respondre a noves preocupacions i problemàtiques socials.

La publicació, a finals del 2004, dels Decrets 454/2004 i 455/2004 de la Generalitat de Catalunya va establir un nou marc legislatiu que va possibilitar noves actuacions en matèria d'habitatge i rehabilitació, alhora que va permetre la fusió de les ja existents Oficina de Rehabilitació i l'Oficina de Mediació per a l'accés a l'habitatge dins l'Oficina local d'Habitatge i Rehabilitació. Les actualitzacions que s'han fet d'aquests decrets han permès que actualment continuïn vigents.

L'Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació té per objecte posar en marxa i consolidar els Serveis Locals d'Habitatge i Rehabilitació, entesos com a nous espais per a la gestió municipal del mercat de l'habitatge existent, amb els objectius de fomentar l'accés assequible a l'habitatge, dinamitzar el mercat de lloguer, optimitzar l'ocupació del parc vacant i, promoure el manteniment i la rehabilitació del parc edificat.

Tot i que el catàleg de serveis que s'ofereix no ha canviat, cada any se'ns presenten noves situacions que ens exigeixen una adaptació constant per arribar a complir els objectius.

Els diferents serveis que ofereix l'Oficina Local d'Habitatge s'agrupen en 3 programes:

1. Informació general en matèria d'habitatge
2. Rehabilitació
3. Xarxa de mediació per l'accés a l'habitatge.

#### 1. Programes d'informació general en matèria d'habitatge

Aquest bloc està format bàsicament pels programes d'atenció i d'informació, amb els quals es vol oferir un servei permanent d'informació general al ciutadà on l'informin i l'assessorin sobre la normativa relacionada amb l'habitatge i dels ajuts específics que les diferents administracions van aprovant en matèria d'accés a l'habitatge.

#### Àrea d'atenció a l'usuari

L'àrea d'atenció a l'usuari, situada a l'espai de la recepció, té l'encàrrec de gestionar les primeres atencions i acolliments de totes les persones interessades en tots els serveis que oferim.

Tots els aspectes que engloba aquesta línia d'actuació s'inclouen a l'activitat que es desenvolupa des de l'Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació de FORUM. Durant aquest any s'han realitzat un total de **19.955 atencions**.

La majoria de les consultes rebudes a l'oficina s'atenen amb atenció personal 11.994, tot i que també hi ha una part molt important d'atenció per telèfon 7.639. Malgrat no ser molt significatiu, cada vegada es reben més consultes via mail 322.

Les dades recollides per aquesta àrea referents a les 19.955 atencions, entre visites i atencions telefòniques, que s'han atès a les nostres oficines, segons els 3 grans grups de programes que oferim, tenen aquesta distribució:



#### **Programes d'informació general en matèria d'habitatge i serveis complementaris**

- 1.862 (9,33%), (480 són trucades) per informar-se i realitzar tràmits relacionats amb les adjudicacions dels habitatges de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, la major part corresponen al Pla de Xoc
- 1.011 (5,07%) per atencions diverses a usuaris del parc públic.
- 575 (2,88%) per demanar informació sobre les promocions d'habitatges de protecció oficial.
- 271 (1,36%) per atencions del procés d'adjudicació de la promoció d'Escodines
- 126 (0,63%) per derivacions a altres punts d'atenció principalment a Serveis Socials, SOJ Servei d'Orientació Jurídica, Servei d'Intermediació Hipotecària (OIH) i Consell Comarcal.
- 139 (0,70%) per comunicar incidències d'habitatges del parc públic de FORUM
- 117 (0,59%) per consultes que queden recollides sota la categoria "Altres" on hi podem incloure les derivacions a altres serveis d'informació, les consultes sobre urbanisme i altres qüestions i tràmits relacionats amb l'habitatge.
- 76 (0,38%) per fer gestions relacionades amb l'aparcament de Quatre Cantons i també d'algunes consultes de l'aparcament Centre Històric.
- 34 (0,17%) atencions per tramitació d'ajuts per a l'accés a habitatges protegits. Gestió d'autoritzacions de venda i lloguer i gestió de revisions de préstecs en habitatges protegits.
- 28 (0,14%) per atencions i tràmits relacionats amb els ajuts d'especial urgència.
- 19 (0,10%) per informar-se del programa Ofideute de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- 1.099 (5,51%) són visites i trucades per gestions diverses ateses directament pel personal de FORUM.

#### **Programes de Rehabilitació**

- 164 (0,82%) per informar-se i fer tràmits relacionats amb els sistemes d'ajuts a la rehabilitació.
- 25 (0,13%) per gestions relacionades amb les inspeccions d'habitabilitat d'habitatges usats.

#### **Programes Xarxa de Mediació per al Lloguer Social**

- 7.335 (36,76%), (2.050 són trucades) per informar-se i realitzar gestions en relació al programa d'ajuts al pagament del lloguer.
- 3.946 (19,77%), (2.078 són trucades) per informar-se i realitzar gestions relacionades amb la prestació de la Renda Bàsica d'Emancipació.
- 2.763 (13,85%), (1.171 són trucades) per assessorament i gestions relacionades amb el programa d'habitatge i de les borses.
- 244 (1,22%) per comunicar incidències d'habitatges del programa Borsa.
- 121 (0,61%) per informar-se i fer gestions relacionades amb el programa de Mediació i Cessió d'habitatges de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

### Evolució del número d'atencions durant els anys 2009, 2010, 2011 i 2012



### **CATÀLEG DE SERVEIS**

Des de l'àrea d'atenció, a més de rebre les primeres atencions de totes les persones que entren o truquen a la nostra oficina, s'encarreguen de gestionar els serveis següents:

#### **Programa de demanda d'habitatge de Protecció Oficial**

S'han atès a 575 persones que demanaven informació sobre les promocions d'habitatges sotmesos a algun tipus de protecció pública, de compra o lloguer, que promogui FORUM o altres administracions públiques o entitats privades.

El programa demanda d'habitatge d'HPO té dues funcions:

- Actuar com a **registre de sol·licitants d'HPO**. L'objectiu és fer un registre de sol·licitants. Les dades de les persones que ho sol·liciten, prèvia autorització, queden incorporades al registre general de demanda d'habitatge que s'utilitza per informar als interessats sobre les convocatòries de promocions d'habitatge protegit, ja sigui de compra o de lloguer promoguts per FORUM o per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- Disposar de **sol·licituds de demanda d'Habitatge pel parc públic de FORUM**. L'objectiu es cobrir les nostres vacants i gestionar les rotacions del nostre parc públic. Per això, ens cal una eina àgil per tornar-los a llogar.

Les persones que han manifestat l'interès per aquest programa poden triar rebre la informació sobre els programes d'habitatge per correu electrònic, SMS o correu ordinari.

Detall de les 439 sol·licituds de demanda registrades l'any 2012. Cal comentar que aquestes dades són les manifestades pels sol·licitants en el moment de la inscripció i no estan sotmeses a verificació.



| GRUP D'EDAT         |              |        | SOL·LICITUD NÚM. DE DORMITORIS |              |        |
|---------------------|--------------|--------|--------------------------------|--------------|--------|
| grup d'edat         | sol·licituds | %      | núm. dormitoris                | sol·licituds | %      |
| Joves < 35 anys     | 131          | 29,84% | 1                              | 100          | 22,78% |
| Adults 35 - 65 anys | 284          | 64,69% | 2                              | 193          | 43,96% |
| Majors de 65        | 24           | 5,47%  | 3                              | 131          | 29,84% |
|                     |              |        | 4                              | 15           | 3,42%  |

| NÚM. MEMBRES UNITAT DE CONVIVÈNCIA |              |        | PERFIL ECONÒMIC PERSONES INSCRITES |              |        |
|------------------------------------|--------------|--------|------------------------------------|--------------|--------|
| membres UC                         | sol·licituds | %      | ingressos mensuals                 | sol·licituds | %      |
| 1                                  | 127          | 28,93% | 350-500€                           | 105          | 23,92% |
| 2                                  | 130          | 29,61% | 500-800€                           | 148          | 33,71% |
| 3                                  | 85           | 19,36% | 800-1100€                          | 102          | 23,23% |
| 4                                  | 60           | 13,67% | 1100-1300€                         | 32           | 7,29%  |
| 5                                  | 30           | 6,83%  | 1300-1400€                         | 12           | 2,73%  |
| 6                                  | 6            | 1,37%  | 1400-1500€                         | 11           | 2,51%  |
| 7                                  | 1            | 0,23%  | 1500-1600€                         | 4            | 0,91%  |
|                                    |              |        | >1600€                             | 25           | 5,68%  |

#### Convocatòria d'adjudicació de la promoció d'Escodines 3-5

Amb el propòsit d'adjudicar els habitatges de la promoció d'Escodines 3-5 s'ha obert una convocatòria del 12 al 30 de novembre. S'ha fet una campanya de difusió per informar totes les persones interessades de l'inici de procés d'adjudicació dels habitatges mitjançant l'opció escollida pels sol·licitants per rebre la informació. També s'han elaborat i repartit fulletons a diversos punts estratègics de la ciutat i per altres mitjans de comunicació. El nombre de persones ateses durant aquest període ha estat de 271. S'han presentat 40 sol·licituds, de les quals 18 sol·licitaven un dormitori i 22 dos dormitoris.

#### Col·laboracions amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

Les col·laboracions amb l'Agència es reflecteixen en el nombre de persones que s'adrecen a les nostres oficines interessades en realitzar algun tràmit. L'any 2012 s'han atès 1.382 visites i 480 atencions telefòniques. Algunes persones volen informar-se sobre com accedir a les promocions de l'Agència, altres són llogaters interessats en fer algun tràmit relacionat amb el seu habitatge, però el volum més gran està relacionat amb els processos d'adjudicació dels habitatges del seu parc, ja sigui per presentar sol·licitud, per requeriments de documentació o d'altres comunicacions. Aquest any l'Agència va impulsar el Pla de Xoc (pla de la Generalitat per adjudicar 3.264 pisos buits arreu de Catalunya), i durant el període que va estar oberta la convocatòria es van gestionar 282 sol·licituds i es van atendre 1.075 visites i 153 atencions.

#### Ofideute

Ofideute és el servei d'informació i assessorament que l'Agència de l'Habitatge procura a les famílies que tenen dificultats per al pagament dels préstecs hipotecaris i que es troben, per aquesta causa, en risc de perdre el seu habitatge habitual. El servei consisteix en oferir una intermediació amb les entitats bancàries amb les quals s'hagi subscrit la hipoteca, intentant renegociar el pagament del préstec per tal que no es vegin obligats a perdre l'habitatge.

Durant l'any 2012, des de la nostra oficina s'han fet 19 atencions consistents en informar els usuaris sobre el funcionament del servei, dels requisits per tal d'accedir-hi i, en el cas de 4 famílies, s'ha tramitat i enviat la documentació requerida a Ofideute per tal de formalitzar una sol·licitud en ferm.

### **Ajuts d'Especial Urgència**

Els ajuts d'especial urgència són unes prestacions econòmiques que s'atorguen de forma puntual, en els casos en què s'ha contret un deute de lloguer o un deute en el pagament de les quotes d'amortització hipotecària.

La finalitat d'aquests ajuts és possibilitar la permanència de la persona sol·licitant i de la unitat de convivència en l'habitatge llogat o adquirit a través d'una hipoteca.

Des de mitjans de 2012 s'han realitzat 28 atencions consistents en informar i assessorar els interessats del servei. En concret, s'ha tramitat l'enviament a l'Àrea d'Ajuts Socials de l'Agència de l'Habitatge de 7 requeriments d'aportació de documentació i també s'han tramitat 2 sol·licituds.

### **Tramitació d'ajuts per a l'accés a habitatges protegits. Gestió d'autoritzacions de venda i lloguer i gestió de revisions de préstecs en habitatges protegits**

Les persones titulars d'un pis de protecció oficial, de preu taxat, usat o lliure amb ajut a l'adquisició, si per alguna raó degudament justificada no poden utilitzar el seu habitatge com a residència habitual i permanent, poden sol·licitar una autorització a l'Agència de l'Habitatge per tal que el pugui llogar o vendre.

Durant l'any 2012, s'han fet 34 atencions en relació amb aquests ajuts, i concretament s'han tramitat una sol·licitud d'autorització de lloguer i una autorització de venda d'un habitatge de protecció oficial.

## **2. Programes de rehabilitació**

Aquest grup de programes el componen el programa de promoció de mesures pel foment de la rehabilitació, el programa d'ajuts a la rehabilitació i el programa de control de l'habitabilitat.

Pel que fa als dos primers programes, cal comentar que durant l'any 2012 no s'ha obert cap convocatòria d'ajuts a la rehabilitació per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Pel servei de rehabilitació s'han realitzat 164 atencions de les quals 67 han estat visites i 97 han estat gestions telefòniques. Tot i no haver-hi cap convocatòria oberta, un total de 15 consultes, tant de Comunitats de veïns com de propietaris d'habitatges, han tingut l'interès (o l'obligació en el cas d'OEX) de fer obres de rehabilitació. S'han lliurat 5 cartes de colors, i la resta d'atencions han tingut com a motiu el seguiment d'expedients de rehabilitació oberts en data anterior a l'any 2012, i la gestió de la documentació necessària per completar-los.

### **Programa de control de l'habitabilitat**

FORUM realitza les inspeccions d'habitabilitat d'habitatges usats, a sol·licitud de la Direcció General d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, a fi de verificar el compliment dels criteris d'habitabilitat objectiva definits pel Decret vigent i pels quals s'havia sol·licitat la corresponent cèdula d'habitabilitat.

Com a novetat, aquest any s'ha publicat el nou Decret 14/2012 de 30 d'octubre, vigent des del 3 de novembre de 2012, que substitueix l'anterior Decret 55/2009, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i de la cèdula d'habitabilitat.

Aquest índex que ens permet valorar la dinàmica de la iniciativa privada en el procés de rehabilitació del Nucli Antic és l'evolució de les sol·licituds de cèdules d'habitabilitat per habitatges. La suma total de sol·licituds en el període 1994-2012 és de 1.850.

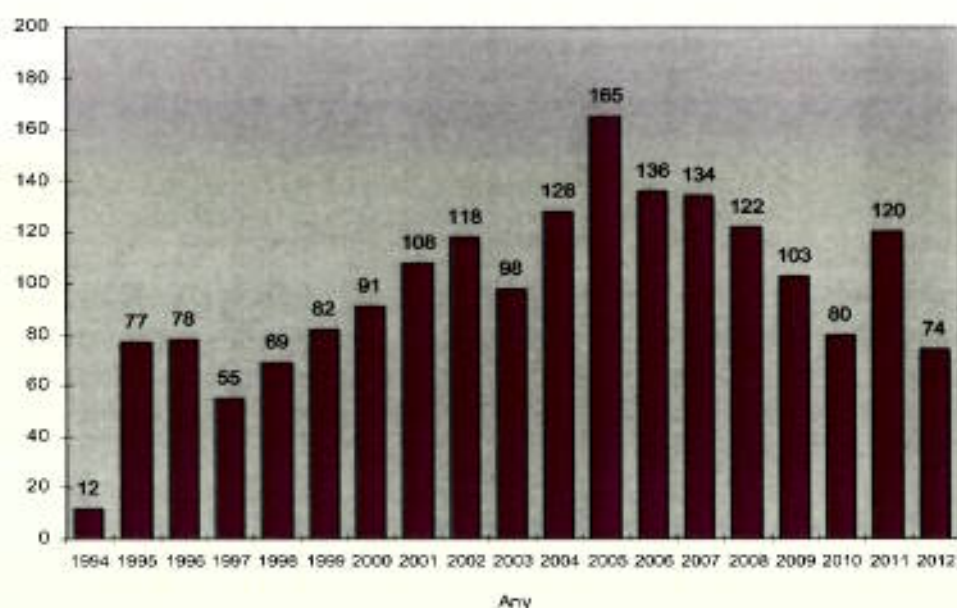
Dels 78 habitatges inspeccionats, en 19 s'ha sol·licitat la cèdula d'habitabilitat després d'haver fet obres de rehabilitació.



El resum següent detalla el resultat final de les inspeccions.

|                      | 2011 | 2012 |
|----------------------|------|------|
| Sol·licituds         | 120  | 74   |
| Inspeccions          | 129  | 78   |
| Informe favorable    | 117  | 77   |
| Informe desfavorable | 7    | 0    |
| No inspeccionats     | 5    | 5    |

#### Evolució de les sol·licituds de cèdules d'habitabilitat per habitatges del Nucli Antic



### **3. Programes de la xarxa de Mediació de lloguer social**

Aquest bloc està format pel programes següents: de lloguer d'habitatges desocupats (Mediació), la borsa d'habitatge social, el d'ajuts al pagament del lloguer, la Renda Bàsica d'Emancipació i de cessió de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

Per a dur a terme els diferents programes durant l'any 2012, s'ha signat el següent conveni:

- Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, El Departament de Benestar Social i Família a través de la Direcció General de Joventut i l'Ajuntament de Manresa relatiu al programa de Mediació per al Lloguer Social d'habitatges

Pel que fa al Conveni de col·laboració entre l'Administració de la Generalitat i l'Ajuntament de Manresa per a la promoció de l'accés dels joves a l'habitatge, ja no compta amb subvenció pròpia, ha estat inclòs dintre dels programes de la XMLLS i sense bestreta inicial.

#### **Programa de lloguer d'habitatges desocupats**

Aquest programa forma part de les campanyes de sensibilització d'accés a l'habitatge. Té per objecte incrementar l'oferta d'habitatges de lloguer a Manresa, fent aflorar els habitatges de titularitat privada que sovint troben la resistència dels propietaris a llogar-los per raons com: la desconfiança per impagament, els desperfectes que es puguin ocasionar en l'habitatge, els conflictes de veïnatge i, en alguns casos, les dificultats econòmiques i/o la gestió quan s'han de fer obres d'adequació de l'habitatge.



Aquest any s'han fet 56 atencions, algunes per informar-se i altres per fer algun tràmit relacionat amb el programa Els serveis tècnics de FORUM visiten els habitatges i assessoren els propietaris interessats en el programa. L'any 2012 s'han presentat 37 sol·licituds noves i s'han signat 37 contractes d'arrendament del programa de mediació.

Aquest any tampoc s'ha obert convocatòria d'ajuts a propietaris que aporten habitatges lliures desocupats al programa i que han realitzat obres de posada al dia. És el segon exercici sense dotació pressupostària per aquesta subvenció, en virtut de la qual podien rebre fins a 6.000€ per habitatge.

### **Programa de Cessió d'Adigsa**

El programa consisteix en oferir diversos ajuts als propietaris per incentivar-los a cedir l'habitatge a l'Agència amb la finalitat d'atendre la demanda de lloguer rebuda dels programes de les borses. El mandat de cessió és per un termini no inferior a 6 anys. L'Agència els garanteix el cobrament del lloguer mitjançant un cànon o renda periòdica durant la vigència del contracte d'arrendament. Des de la nostra oficina s'informa els propietaris d'habitatges de Manresa interessats i es fa de mediadors de la tramitació entre el propietari i l'Agència.

Des de l'Agència se'ns va comunicar que el programa de Cessió es mantingués bo i respectant els contractes vigents i altres gestions ja iniciades, però sense acceptar cap altre compromís d'alta. En total, l'any 2012 s'han fet 56 atencions relacionades amb aquest programa i s'han signat 3 contractes d'arrendament derivats de gestions ja iniciades durant any 2011.

### **Programes de les Borses d'habitatge per al lloguer social**

L'objectiu del programa de la Borsa Social és establir un sistema de mediació en el mercat de l'habitatge social, bo i posant en contacte l'oferta d'habitatges adscrits a la borsa i la demanda de la població. L'any 2012 s'ha pogut donar sortida a 40 sol·licituds de demanda d'habitatge, amb la corresponent signatura de contractes d'arrendament tant del programa de mediació de lloguer social com de cessió.

Els programes de borses han rebut un total de 2.763 atencions, 1.592 a través de visites presencials i 1.171 de consultes telefòniques. De les visites d'acolliment al programa, 293 han sol·licitat l'obertura d'un nou expedient, a més, disposem de 419 expedients vigents oberts en anys anteriors i que han estat actualitzats. El procediment de demanda establert preveu que la sol·licitud estigui activa durant 1 any, passat aquest temps, si es continua interessat en el programa, el sol·licitant ha d'actualitzar les seves dades. Aquesta mesura s'aplica perquè és molt freqüent el canvi en la situació dels sol·licitants i el fet de tenir l'expedient al dia permet fer una correcta assignació. Durant el 2012 s'han actualitzat 45 expedients.

El volum total d'expedients gestionats durant l'any, nous i provinents d'anys anteriors, ha estat de 712, un increment del 16% respecte l'any anterior.

El 2006 s'inicià una línia de suport econòmic als llogaters de les borses que consistia en la signatura d'un conveni entre el llogater i FORUM, pel qual se li avançava de forma mensual l'import previst de la sol·licitud d'ajut al lloguer de la Generalitat. Durant el 2012 no s'ha tramitat cap sol·licitud nova i progressivament s'han anat cancel·lant el nombre de llogaters que disposaven d'aquest suport econòmic. S'ha passat de 19 lloguers amb avançaments d'ajuts de lloguer al 2011 a 2 llogaters el 2012. Aquests 17 llogaters han passat al sistema de cobrament previst a la convocatòria d'ajuts al lloguer del 2012. Només s'han mantingut dos casos amb cobraments avançats degut a la seva situació socio-econòmica i familiar.

Enguany s'ha tornat a detectar un agreujament de la situació econòmica respecte el 2011, tant dels nous sol·licitants del programa com dels llogaters amb contractes de lloguer vigents. Per aquest motiu, FORUM ha mediat amb els propietaris dels habitatges llogats proposant una revisió del preu del lloguer per a tots els llogaters que han comunicat que s'han quedat a l'atur i que han acreditat la modificació dels ingressos de la unitat de convivència. Per aquesta raó es segueix amb la tendència de reducció de preus dels lloguers contractats.



Durant el 2012 s'han gestionat 38 noves incidències relacionades amb la reducció de preu del lloguer i s'han mantingut les reduccions de preu efectuades en anys anteriors, que ha suposat una disminució del preu de més del 30%. Aquesta variació també ha estat motivada perquè els preus de lloguer inicials dels habitatges eren elevats en relació als preus de lloguer actuals i per la disminució d'ingressos de les unitats de convivència.

Paral·lelament, la situació econòmica d'alguns propietaris també està afectada per la crisi econòmica dificultant que es pugui efectuar una rebaixa del preu de lloguer, ja que necessiten d'aquesta font d'ingressos mensuals.

En el programa d'habitatges desocupats es manté la pràctica de no separar l'import de la renda del lloguer de les altres despeses, fent un "tot inclòs". Així en els casos que hi havia un contracte signat amb anterioritat i que s'ha mediat per rebaixar l'import del lloguer, s'ha aprofitat per acordar un "tot inclòs". Aquest fet beneficia al propietari, ja que no ha de presentar anualment la documentació referent als repercutibles i al llogater que sap quina és la renda que haurà de pagar mensualment al llarg del contracte d'arrendament. Aquestes despeses s'incrementen anualment segons l'IPC. A més, en el cas d'impagament, l'assegurança cobreix el total del rebut del lloguer.

A primers d'any s'ha fet una remesa de cartes als llogaters per a que signin un document referent a les seves dades personals i d'ingressos que serveix al propietari per a la seva declaració de la renda. Els propietaris poden sol·licitar aquesta carta signada pel llogater i deduir les rendes del lloguer.

Per a posar en marxa aquest programa ha calgut instrumentar una sèrie de protocols, documents de referència i un sistema de fiscalització econòmica:

- La redacció i l'acompanyament en la signatura dels corresponents contractes d'arrendament inclou la compilació dels documents previs a la signatura: butlletins de subministrament, notes registrals, etc., així com l'explicació dels conceptes continguts al contracte.
- La fiscalització de la gestió econòmica del cobrament de les rendes dels contractes de lloguer s'ha considerat necessària per poder fer el seguiment del pagament de les rendes, fet que ens permet garantir el correcte ús dels ajuts al pagament al lloguer i intervenir en el cas d'impagament i, en els casos que FORUM hagi finançat les obres, descomptar la quantitat a percebre pel propietari.
- El seguiment de la relació contractual entre propietari i llogater es realitza mitjançant el registre de les possibles incidències, tant de tipus tècnic com de convivència. Els tècnics de FORUM romanen com a referent en la relació.
- Un espai de coordinació amb serveis socials, tant per gestionar les incidències que puguin sortir amb els llogaters com per proposar candidats amb necessitats d'habitatge per evitar la seva exclusió social.

#### Demanda d'habitatge de la Borsa Social 2012

##### **Detall de les 193 sol·licituds presentades :**

adults            175 sol·licituds  
majors 65        18 sol·licituds

##### **Lloc de naixement:**

| %     | sol·licituds |                  |
|-------|--------------|------------------|
| 51,81 | 100          | Extracomunitaris |
| 17,62 | 34           | Manresa          |
| 16,06 | 31           | Catalunya        |
| 11,40 | 22           | Nacionals        |
| 3,11  | 6            | Comunitaris      |

##### **Gènere:**

| %     | sol·licituds |       |
|-------|--------------|-------|
| 51,81 | 100          | Homes |
| 48,19 | 93           | Dones |

**Membres UC:**

| %     | sol·licituds |           |
|-------|--------------|-----------|
| 27,46 | 53           | 1 membre  |
| 24,87 | 48           | 3 membres |
| 18,65 | 36           | 2 membres |
| 18,65 | 36           | 4 membres |
| 6,22  | 12           | 5 membres |
| 2,07  | 4            | 6 membres |
| 1,04  | 2            | 7 membres |
| 0,52  | 1            | 8 membres |
| 0,52  | 1            | 9 membres |

**Situació laboral:**

| %     | sol·licituds |                     |
|-------|--------------|---------------------|
| 34,20 | 66           | Aturat              |
| 27,98 | 54           | Pensionista         |
| 22,80 | 44           | Contracte indefinit |
| 12,44 | 24           | Contracte temporal  |
| 2,07  | 4            | Autònom             |
| 0,52  | 1            | Altres              |

**Tipologia Familiar:**

| %     | sol·licituds |                                               |
|-------|--------------|-----------------------------------------------|
| 30,57 | 59           | Nuclear (pare, mare, fills)                   |
| 27,46 | 53           | Unipersonal                                   |
| 13,99 | 27           | Monoparental (progenitor amb menor d'edat)    |
| 9,84  | 19           | Pluripersonal amb relació de parentiu 2n grau |
| 9,33  | 18           | Família nombrosa (pare, mare, + de 2 fills)   |
| 6,22  | 12           | Parella                                       |
| 2,59  | 5            | Pluripersonal sense relació de parentiu       |
| 0,00  | 0            | Extensa                                       |

**Total ingressos mensuals:**

| %     | sol·licituds |                |
|-------|--------------|----------------|
| 1,55  | 3            | 0-350€/mes     |
| 15,54 | 30           | 350-500€/mes   |
| 25,91 | 50           | 500-800€/mes   |
| 30,57 | 59           | 800-1100€/mes  |
| 11,92 | 23           | 1100-1300€/mes |
| 2,59  | 5            | 1300-1400€/mes |
| 2,07  | 4            | 1400-1500€/mes |
| 2,59  | 5            | 1500-1600€/mes |
| 7,25  | 14           | >1600€/mes     |

**Motiu de la demanda:**

| %     | sol·licituds |                                             |
|-------|--------------|---------------------------------------------|
| 27,98 | 54           | Dificultat de pagament                      |
| 15,03 | 29           | No renovació del contracte/pèrdua habitatge |
| 13,47 | 26           | Acollits a casa d'atri                      |
| 12,95 | 25           | Infrahabitatge                              |
| 5,70  | 11           | Barreres arquitectòniques                   |
| 5,18  | 10           | Altres                                      |
| 4,15  | 8            | Necessitat de mobilitat geogràfica          |
| 4,15  | 8            | Sense sostre                                |
| 2,59  | 5            | Amuntegament                                |
| 2,07  | 4            | Assetjament immobiliari                     |
| 2,07  | 4            | Emancipació                                 |
| 2,07  | 4            | Violència domèstica                         |
| 1,55  | 3            | No disposició d'habitatge                   |
| 1,04  | 2            | Reagrupament                                |
| 0,00  | 0            | Afectat urbanístic                          |
| 0,00  | 0            | Canvi unitat de convivència                 |



## Demanda d'habitatge de la Borsa Jove 2012

### Detall de les 100 sol·licituds presentades:

#### Lloc de naixement:

| %  | sol·licituds |                  |
|----|--------------|------------------|
| 63 | 63           | Extracomunitaris |
| 16 | 16           | Manresa          |
| 14 | 14           | Catalunya        |
| 4  | 4            | Comunitaris      |
| 3  | 3            | Nacionals        |

#### Gènere:

| %  | sol·licituds |       |
|----|--------------|-------|
| 53 | 53           | Dones |
| 47 | 47           | Homes |

#### Membres UC:

| %  | sol·licituds |           |
|----|--------------|-----------|
| 23 | 23           | 2 membres |
| 23 | 23           | 3 membres |
| 23 | 23           | 4 membres |
| 16 | 16           | 1 membre  |
| 12 | 12           | 5 membres |
| 2  | 2            | 6 membres |
| 1  | 1            | 8 membres |

#### Situació laboral:

| %  | sol·licituds |                     |
|----|--------------|---------------------|
| 37 | 37           | Aturat              |
| 36 | 36           | Contracte indefinit |
| 19 | 19           | Contracte temporal  |
| 5  | 5            | Pensionista         |
| 3  | 3            | Autònom             |

#### Tipologia Familiar:

| %  | sol·licituds |                                               |
|----|--------------|-----------------------------------------------|
| 41 | 41           | Nuclear (pare, mare, fills)                   |
| 16 | 16           | Unipersonal                                   |
| 13 | 13           | Família nombrosa (pare, mare, + de 2 fills)   |
| 13 | 13           | Monoparental (progenitor amb menor d'edat)    |
| 12 | 12           | Parella                                       |
| 5  | 5            | Pluripersonal amb relació de parentiu 2n grau |

#### Total ingressos mensuals:

| %  | sol·licituds |                |
|----|--------------|----------------|
| 3  | 3            | 0-350€/mes     |
| 14 | 14           | 350-500€/mes   |
| 26 | 26           | 500-800€/mes   |
| 25 | 25           | 800-1100€/mes  |
| 13 | 13           | 1100-1300€/mes |
| 4  | 4            | 1300-1400€/mes |
| 5  | 5            | 1400-1500€/mes |
| 3  | 3            | 1500-1600€/mes |
| 7  | 7            | >1600€/mes     |

#### Motiu de la demanda:

| %  | sol·licituds |                                             |
|----|--------------|---------------------------------------------|
| 18 | 18           | Dificultat de pagament                      |
| 18 | 18           | Emancipació                                 |
| 16 | 16           | No renovació del contracte/pèrdua habitatge |
| 15 | 15           | Infrahabitatge                              |
| 12 | 12           | Acol·lits a casa d'atrí                     |
| 8  | 8            | Altres                                      |
| 4  | 4            | Barreres arquitectòniques                   |
| 4  | 4            | Necessitat de mobilitat geogràfica          |
| 2  | 2            | Sense sostre                                |
| 2  | 2            | Violència domèstica                         |
| 1  | 1            | No disposició d'habitatge                   |
| 0  | 0            | Afectat urbanístic                          |
| 0  | 0            | Amuntegament                                |
| 0  | 0            | Assetjament immobiliari                     |
| 0  | 0            | Canvi unitat de convivència                 |
| 0  | 0            | Reagrupament                                |

De les 293 **noves sol·licituds d'habitatge** del programa de la borsa es reflecteixen les dades següents:

- Ha augmentat la demanda d'habitatges de la borsa en un 18% respecte l'any anterior però es mantenen les mateixes proporcions del lloc de procedència del sol·licitant.
- El 19% dels sol·licitants eren usuaris de serveis socials atenció social primària o especialitzada.
- Segons la procedència dels sol·licitants es segueix la tendència dels anys anteriors: el 56% són extracomunitaris, el 32% de Catalunya, el 9% de l'estat espanyol i 3% comunitaris. El grup de sol·licitants extracomunitaris segueix sent el que presenta més demandes d'habitatge (63% en el col·lectiu de joves i el 52% en el col·lectiu de majors de 35 anys).
- El nombre de persones de la unitat de convivència presenta diferències entre el col·lectiu de joves (menors de 35 anys) i el col·lectiu d'adults i gent gran (més de 35 anys).

En el col·lectiu de joves destaca:

- Disminueixen a la meitat les unitats de convivència unipersonals (del 30% al 2011 al 16% al 2012).
- Enguany, les unitats de convivència més predominants són en igual proporció les formades per 2, 3, i 4 membres. Però el grup de 2 membres presenta una disminució d'un 14% respecte l'any passat. En canvi, s'incrementen les unitats de convivència formades per 3 i 4 membres (del 24% l'any 2011 al 46% l'any 2012). Curiosament, al 2012 apareixen dins del col·lectiu joves unitats de convivència de 5 o més membres (15% dels sol·licitants joves). Aquesta dada s'explica amb un augment del 24% de les famílies nuclears i un 8% de les famílies nombroses.
- Tots aquests canvis poden venir motivats per la situació econòmica de la població menor de 35 anys, afectada directament per la disminució d'ingressos i l'atur juvenil. Això provoca que per accedir a l'habitatge s'hagin d'agrupar.

En el col·lectiu de sol·licitants majors de 35 anys destaca:

- La unitat de convivència més predominant és la "unipersonal", que es manté igual respecte l'any 2011. De la resta d'unitats de convivència només es percep un augment en les unitats de 3 i 4 membres que augmenten un 12% respecte l'any 2011. Aquest fet coincideix amb l'augment de sol·licitants amb una tipologia familiar "família nuclear", que s'incrementa un 11% respecte l'any 2011.
- Les tipologies familiars més predominants de la demanda general són: amb un 34% Famílies nuclears, un 24% unitats de convivència unipersonals; un 14% són famílies monoparentals.
- En referència a la situació laboral la més predominant és "aturat" (35% dels sol·licitants), que segueix augmentant respecte els anys anteriors. Però cal destacar diferències entre el col·lectiu jove i el col·lectiu major de 35 anys:
  - L'augment de població aturada s'ha concentrat en el col·lectiu jove (ha incrementat un 10% respecte el 2011), que és la situació laboral amb més incidència.
  - Paral·lelament disminueixen un 19% els joves amb contractes temporals. Però destaca un augment del nombre de sol·licituds de joves amb contractes indefinits (del 26% l'any 2011 al 36% l'any 2012).
  - En el col·lectiu major de 35 anys la situació laboral "aturat" també és la principal en un 34% de les sol·licituds. Es mantenen la resta de situacions laborals respecte el 2011.



- El pròmig d'ingressos de les unitats de convivència dels sol·licitants d'habitatge de borsa ha estat de 909€. S'ha de destacar que:
  - Durant el 2012 augmenten els sol·licitants amb uns ingressos inferiors a 500€ (18% dels sol·licitants), i el 26% ingressen entre 500 i 800€/mes. Una possible explicació és que les unitats de convivència que perceben la prestació d'atur han passat a rebre la prestació d'ajut familiar de 426€/mes. Segons el llindar del risc de pobresa a Catalunya (INDESCAT 2011), més del 44% de demandants d'habitatge al programa de borsa de FORUM estan per sota del llindar de la pobresa.
  - D'altra banda, gairebé tres quarts parts dels sol·licitants que venen a fer sol·licitud d'habitatge a FORUM tenen uns ingressos inferiors a 1.000€ i dificulta optar a un pis de la borsa ja que el preu de lloguer no pot superar el 30% dels ingressos de la unitat de convivència. Per aquest motiu, des del programa de borsa es procura reduir els preus de lloguer per sota del preu de mercat.
- D'altra banda, només el 16% els sol·licitants presenten uns ingressos superiors a 1.300€/mes, que són els sol·licitants amb un perfil òptim per accedir als habitatges llogats des del programa de borsa.
- Dels motius de la demanda també es perceben canvis significatius entre els anys 2011 i 2012 i entre el col·lectiu jove i el de més de 35 anys.
  - En ambdós col·lectius el motiu principal de demanda és "la dificultat de pagament" del lloguer o de la hipoteca (28% en el grup d'adults i un 18% en els joves), augmentant un 6% respecte l'any anterior.
  - En la mateixa proporció, el motiu de demanda dins del grup del jove és per "emancipació" (18%), però disminuint un 4% en comparació al 2011.
  - En segon lloc, el 15% de les sol·licituds és per "pèrdua de l'habitatge" (per desnonament o execució hipotecària), un 8% més que a l'any 2011. Aquest augment s'explicaria perquè les persones que durant el 2011 tenien dificultats per pagar, al 2012 ja no hagin pogut pagar les quotes i estiguin en procés de pèrdua d'habitatge. Al 2012 el motiu de "pèrdua d'habitatge" té més incidència en les demandes del col·lectiu jove (passa del 5% al 2011 al 16% al 2012) mentre que en el col·lectiu de més de 35 anys passa del 8% de les demandes al 2011 al 15% al 2012.

Quadre del perfil adjudicatari habitatges borsa 2012

|                               | 2008    |     | 2009    |     | 2010    |     | 2011    |     | 2012    |     |
|-------------------------------|---------|-----|---------|-----|---------|-----|---------|-----|---------|-----|
| Nombre d'habitatges assignats | 27      |     | 36      |     | 26      |     | 39      |     | 40      |     |
| Gènere                        |         |     |         |     |         |     |         |     |         |     |
| Masculí                       | 16      | 55% | 25      | 69% | 18      | 69% | 21      | 54% | 24      | 60% |
| Femení                        | 11      | 38% | 11      | 31% | 8       | 31% | 18      | 46% | 16      | 40% |
| Edat                          |         |     |         |     |         |     |         |     |         |     |
| Nivell mig (anys)             | 42 anys |     | 37 anys |     | 37 anys |     | 40 anys |     | 43 anys |     |
| Grup d'edat                   |         |     |         |     |         |     |         |     |         |     |
| Jove (18-35)                  | 11      | 38% | 15      | 42% | 15      | 58% | 15      | 38% | 12      | 30% |
| Adult (36-65)                 | 13      | 45% | 20      | 55% | 11      | 42% | 22      | 56% | 27      | 68% |
| Gran (>66)                    | 3       | 10% | 1       | 3%  | 0       | 0%  | 2       | 5%  | 1       | 2%  |



|                                         | 2008      | 2009      | 2010      | 2011      | 2012      |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Origen</b>                           |           |           |           |           |           |
| Extra comunitari                        |           | 25 69%    | 17 65%    | 24 62%    | 21 52%    |
| Àfrica Magreb                           | 17 59%    | 21 58%    | 13 50%    | 13 33%    | 10 48%    |
| Àfrica subsahariana                     | ---       | 2 5%      | 1 4%      | 2 5%      | 4 18%     |
| Llatinoamèrica                          | 1 3%      | 2 8%      | 3 12%     | 9 23%     | 7 33%     |
| Unió Europea                            | 0 0%      | 0 0%      | 3 12%     | 4 10%     | 0 0%      |
| Autòcton                                | 9 31%     | 11 31%    | 6 23%     | 11 28%    | 19 48%    |
| Manresa                                 |           |           |           |           | 9 47%     |
| Reste de Catalunya                      |           |           |           |           | 9 47%     |
| Espanya                                 |           |           |           |           | 1 6%      |
| <b>Unitat de convivència</b>            |           |           |           |           |           |
| Família nombrosa                        | 3 10%     | 5 14%     | 4 15%     | 4 10%     | 7 17%     |
| F. Nuclear                              | 9 31%     | 9 26%     | 9 35%     | 12 31%    | 13 33%    |
| F. Monoparental                         | 6 21%     | 7 19%     | 3 12%     | 3 8%      | 0 0%      |
| F. Extensa                              | 2 7%      | 0 0%      | 1 4%      | 2 5%      | 6 15%     |
| Persona sola                            | 4 14%     | 8 22%     | 5 18%     | 9 23%     | 5 13%     |
| Parella                                 | 3 10%     | 4 11%     | 3 12%     | 7 18%     | 8 20%     |
| Sense relació de parentiu               | 0 0%      | 3 8%      | 1 4%      | 2 5%      | 1 2%      |
| <b>Nombre de membres de la U.C.</b>     |           |           |           |           |           |
| Nivell mig (membres)                    | 3 membres | 3 membres | 3 membres | 3 membres | 3 membres |
| <b>Ingressos de la U.C.</b>             |           |           |           |           |           |
| Nivell mig (brut mensual)               | 1.470 €   | 1.201 €   | 1.140 €   | 1.100 €   | 1.039 €   |
| <b>Motiu de la demanda</b>              |           |           |           |           |           |
| Manca d'habitabilitat - infrahabitatge  | 4 14%     | 5 14%     | 6 23%     | 4 10%     | 8 20%     |
| Amuntegament                            | 3 10%     | 1 3%      | 1 4%      | 0 0%      | 1 3%      |
| Acollit a casa d'altres                 | 4 14%     | 9 25%     | 5 19%     | 9 23%     | 8 20%     |
| Fi contracte lloguer/pèrdua d'habitatge | 7 24%     | 4 11%     | 1 4%      | 1 3%      | 12 28%    |
| Afectat urbanístic                      | 1 3%      | 2 6%      | 0 0%      | 1 3%      | 0 0%      |
| Assetjament immobiliari                 | 1 3%      | 2 6%      | 1 4%      | 0 0%      | 0 0%      |
| Emanipació                              | 2 7%      | 1 3%      | 1 4%      | 5 13%     | 5 12%     |
| Dificultat pagar lloguer                | 4 14%     | 4 11%     | 4 15%     | 9 23%     | 2 5%      |
| No disposició d'habitatge               | 0 0%      | 3 8%      | 2 8%      | 4 10%     | 1 3%      |
| Barres arquitectòniques                 | 1 3%      | 0 0%      | 1 4%      | 5 13%     | 1 3%      |
| Reagrupament                            | 0 0%      | 1 3%      | 0 0%      | 0 0%      | 0 0%      |
| Mobilitat geogràfica                    | 0 0%      | 1 3%      | 1 4%      | 0 0%      | 0 0%      |
| Violència domèstica                     |           |           |           |           | 2 5%      |
| Altres                                  | 0 0%      | 3 7%      | 3 12%     | 1 3%      | 0 0%      |
| <b>Preu del nou lloguer contractat</b>  |           |           |           |           |           |
| Nivell mig (mensual)-Mediació           | 440 €     | 371 €     | 389 €     | 331 €     | 310 €     |
| Nivell mig (mensual)-Cessió             |           | 443 €     | 330 €     | 370 €     | 309 €     |
| <b>Tipologia de programa</b>            |           |           |           |           |           |
| Mediació-Borsa lloguer social           |           | 31 86%    | 13 55%    | 23 59%    | 37 93%    |
| Cessió                                  |           | 5 14%     | 13 45%    | 16 41%    | 3 7%      |

### Perfil del llogater 2012

Els 40 contractes d'arrendament signats per les borses l'any 2012 es reflecteixen en les següents dades:

- Home. El 60% els titulars del contracte són homes i el 40% dones. Sempre es posa com a primer titular del contracte la persona que és titular dels ingressos de la unitat de convivència. En la majoria dels casos els ingressos els aporta l'home.
- Adult. Augmenta el promig d'edat respecte l'any 2011, passant a ser de 43 anys. Tot i que la borsa jove enguany no té conveni propi, queda inclosa en el conveni de la Xarxa de Mediació de Lloguer Social i segueix el compromís de vetllar per respectar la proporció de pisos adjudicats a aquest col·lectiu. Un 30% dels habitatges han estat llogats a sol·licitants menors de 35 anys.
- Una dada significativa fa referència a l'origen dels adjudicataris d'habitatges. Disminueix en un 20% els adjudicataris estrangers (de la Unió Europea i extra comunitaris) i augmenta en un 20% els adjudicataris autòctons (procedents de Manresa o la resta de Catalunya). El 2012 ha estat el primer any en què es manté la proporcionalitat entre l'origen dels demandants d'habitatge i l'origen dels adjudicataris d'habitatge.
- La mitjana de la unitat de convivència és de 3 membres. La majoria d'unitats de convivència són famílies nuclears (33%), seguits d'un 20% de parelles i un 17% de famílies nombroses.
- Respecte l'any 2011 canvia el motiu de demanda més significatiu i passa a ser "pèrdua d'habitatge" (que ha passat d'un 3% al 2011 a un 30% al 2012). La totalitat de sol·licituds on el motiu de demanda era "pèrdua d'habitatge" estaven en procés de demanda judicial per impagats o bé amb data de desnonament o execució hipotecària, i cap era per finalització del contracte de lloguer.
- Es destaca l'augment d'adjudicacions d'habitatge el motiu de les quals era "manca d'habitabilitat o infrahabitatge". Quan la demanda es cataloga dins d'aquest motiu es fa d'acord amb la informació obtinguda en les entrevistes on els sol·licitants manifesten la manca de condicions en l'habitatge on viuen.
- Els ingressos mensuals nets familiars estan al voltant dels 1.039€. Segueix la tendència d'anys anteriors de disminució dels ingressos de la unitat de convivència, sent un 6% inferiors respecte el 2011. Els ingressos dels adjudicataris d'un habitatge de borsa presenten un ingressos un 14% superiors que els ingressos dels sol·licitants d'un habitatge. Això s'explica perquè els adjudicataris han de complir el requisit de solvència econòmica (acreditar que el lloguer no supera el 30% dels ingressos de la unitat de convivència).
- Al 2012 el preu mig del lloguer ha estat de 310€ (amb despeses incloses), disminuint més d'un 11% respecte l'any anterior. Se segueix la tendència de reducció de preus respecte anys anteriors.
- El perfil de la unitat de convivència de les persones que han signat un contracte de lloguer amb FORUM, no segueix la mateixa proporció que el perfil dels sol·licitants. Així trobem que amb un 33% són famílies nuclears (mentre que només el 18% de sol·licitants són famílies nuclears); un 13% dels adjudicataris aniran a viure amb parella (mentre correspon al 29% de les sol·licituds); o que no s'ha adjudicat cap pis a famílies monoparentals (mentre 11% dels sol·licitants ho són).

### Procés d'assignació d'habitatges 2012

- Es fa un promig de 5 visites a cada habitatge per poder arribar a adjudicar-lo i signar contracte. Durant l'any 2012 s'han concertat 210 visites per adjudicar els 40 habitatges.



- Els motius més freqüents que els adjudicataris manifesten per a renunciar a l'habitatge són: "ha trobat un pis més econòmic i condicions similars" (15%), "no li agrada la zona" (14%) i "no li agrada el pis" (10%).
- El 20% dels adjudicataris han estat persones usuàries d'alguna entitat social o professional de serveis socials. D'aquest grup, el 73% han acabat renunciant a l'habitatge adjudicat. En aquests casos, la treballadora social de FORUM comunica el desistiment a l'organisme o professional que ha fet la derivació.

### **Programa de prestacions permanents per al pagament del lloguer**

La posada en marxa d'aquest programa s'emmarca en el desenvolupament del Conveni de col·laboració i encàrrec de gestions signat entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Manresa relatiu a l'Oficina Local d'Habitatge de Manresa. Anteriorment, aquest programa estava inclòs entre les funcions pròpies del programa de la Borsa de Mediació per al lloguer social. Amb aquest conveni FORUM es compromet, entre d'altres gestions, a tramitar les sol·licituds d'ajuts i a fer el seguiment del pagament mensual del lloguer i de les condicions que permeten accedir a l'ajut.

La gestió que FORUM assumeix en relació al programa d'ajuts al pagament del lloguer és continua al llarg de tot l'any. En relació amb aquest programa, durant l'any 2012 s'han fet 7.335 atencions presencials que demanaven informació o feien gestions relacionades amb el programa d'ajuts i s'han atès 2.050 trucades.

Les bases reguladores de les prestacions permanents al pagament del lloguer es convoquen anualment. Aquest any 2012, tal i com va succeir l'any 2011, la convocatòria només preveia la revisió del compliment de requisits dels perceptors 2011, és a dir, persones que ja rebien l'ajut. Per segona vegada no s'obre per a nous sol·licitants. Per renovar l'ajut pel 2012 no hi ha hagut canvis significatius pel que fa al compliment de requisits. Fa dos anys es va introduir per primera vegada com a requisits acreditar la residència legal i el domicili a Catalunya durant 5 anys, dos dels quals havien de ser immediatament anteriors a la data de la presentació de la declaració de compliment.

Durant la convocatòria es va informar tots els perceptors de l'any 2012 dels efectes de la Llei 5/2012, del 20 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i de creació de l'impost sobre les estades en establiments turístics, que modifica l'article 72 de la Llei 17/2007, del dret a l'habitatge, en el sentit que deixen de ser "prestacions permanents", per tant perden la característica de la permanència.

Resum d'aquestes mesures:

- Les persones que tenen reconegut el dret a rebre prestacions permanents i que han estat beneficiàries d'ajuts al pagament al lloguer un mínim de 4 anys consecutius, percebran la prestació fins el 31-12-12 (sempre que mantinguin les condicions).
- Les altres persones que tenen reconegut el dret a rebre prestacions permanents percebran la prestació fins que s'acompleixin els 4 anys (sempre que mantinguin les condicions).
- Aquestes mesures no són aplicables als beneficiaris de les prestacions que en data 31-12-12 tinguin més de 65 anys.

El nombre d'antics perceptors que es podien acollir a la renovació 2012 són 786 però, finalment, per diversos motius només han presentat sol·licitud 748 perceptors. D'aquest, 722 han obtingut resolució favorable i 26 desfavorable. El termini per acreditar el compliment dels requisits va iniciar-se el 15 de març i va finalitzar el 30 d'abril.

Com cada any, el fet que es concentri un volum tan gran de persones en pocs dies i la posterior feina de tramitació ha suposat un esforç molt important de tot el personal de FORUM per atendre i assessorar tots els usuaris d'aquest servei. L'aposta d'implementar un nou sistema o model d'atenció ens ha permès gestionar d'una forma més eficient les persones que s'adrecen a la nostra oficina i estalviar a l'usuari posteriors visites. Per posar en marxa aquest sistema ha



calgut la implicació de tota la oficina i canvis en l'organització interna. Així doncs, s'ha optat per concertar cita prèvia amb tots aquells perceptors que volien renovar l'ajut. El procediment establert ha obtingut una valoració molt positiva tant pels usuaris de l'oficina com pel personal de FORUM que hi ha estat implicat.

Any rere any, l'experiència que portem amb la gestió d'aquests ajuts ens permet conèixer millor el desenvolupament de la convocatòria, tant pel que fa als procediments i compliment de terminis de l'Agència de l'Habitatge com a la resposta que tindran els usuaris al llarg del procés. Això ens ajuda a anticipar-nos i poder oferir una atenció més adequada i adaptada a la situació del moment.

Des de l'inici d'aquest servei, FORUM ha volgut fer més fàcil sol·licitar l'ajut als arrendataris, estalviant temps i recursos, bo i encarregant-nos, prèvia autorització, de fer la consulta al Padró i a l'AEAT en aquells casos en què és necessari.

Un cop recollides les sol·licituds i la documentació justificativa, cal entrar totes les dades a l'aplicatiu, un programa que facilita l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i al qual accedim a través de connexió a internet. Les persones responsable de gestionar aquests ajuts comproven que la documentació presentada per cada sol·licitant és la correcta; si no és així, elaboren un requeriment que s'encarreguen de gestionar i tramitar. Finalitzat aquest primer estadi, es valoren els expedients i s'accepten o no a tràmit.

L'Ordre MAH/402/2009, de 5 d'agost, per la qual es regulen les prestacions permanents per al pagament del lloguer, article 14.5; la Resolució MAH/1100/2010, de 8 d'abril, article 11, i la Resolució, de 1 de març de 2012, del President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per la qual s'estableix el procediment de control i verificació del compliment dels requisits per al manteniment del dret a rebre les prestacions permanents per al pagament del lloguer l'any 2012, punt 4, regulen la notificació dels diferents actes que es porten a terme en el procés de gestió de les prestacions permanents per al pagament del lloguer, i estableixen que la notificació "es farà per mitjà de l'exposició de llistes als taulers d'anuncis de les entitats que col·laboren en la gestió de les prestacions, i de manera subsidiària (...) al web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya".

S'han generat un total de 8 llistats de **REQUERIMENTS** de documentació. Els dies 21 i 28 es van exposar els primers llistats al tauler d'anuncis i la resta es van publicar els dies 4, 5, 6, 11, 12 i 13 de juny.

Pel que fa a les 19 llistes de **RESOLUCIONS** es van publicar en tres grups:

- Llistat de MODIFICACIÓ: 9 llistes, publicades entre el 25 de setembre i el 19 de desembre de 2012, engloba aquelles casos en els quals s'han produït determinats canvis en la situació dels interessats, fet que suposa la modificació de la quantia inicial a percebre.
- Llistat de CONFIRMACIÓ: 8 llistes, totes publicades el 25 de setembre de 2012. En aquestes es dictaminen els perceptors que continuen reunint les condicions per ser beneficiaris de la prestació en les mateixes quanties reconegudes l'any anterior.
- Llistat d'EXTINCIÓ: 2 llistes, publicades el 9 de gener de 2013, perceptors que no reuneixen les condicions per poder continuar essent beneficiaris de les prestacions reconegudes a l'empara de la Resolució MAH/1100/2010, de 8 d'abril, en no complir amb els requisits establerts als punts 2 i 3 de la Resolució d'1 de març de 2012.

El termini per a la interposició de recurs és d'un mes a partir de l'endemà de la data de publicació del llistat. Això no obstant, els llistats han d'estar exposats al públic i al WEB de l'Agència durant dos mesos, com a mínim, ja que és l'únic lloc on els interessats poden consultar la seva resolució. Cal tenir en compte això sobretot en el cas de les resolucions desfavorables.

Amb l'objectiu d'automatitzar el seguiment i el control dels pagaments dels perceptors, per poder gaudir d'aquesta prestació cal tenir domiciliat el pagament del lloguer i el cobrament de la prestació per la mateixa entitat financera, que ha de ser alguna de les que han signat conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Els únics sistemes de pagament acceptats són la transferència bancària periòdica i el rebut domiciliat, no s'accepten pagaments en metàl·lic.



La posada en marxa del conveni de col·laboració amb les entitats financeres està resultant més llarg i complicat del que es preveia. El volum d'informació sobre pagaments de lloguer que retornen les entitats és escàs i el control dels mesos pagats en alguns casos pot tenir períodes sense justificar. Per aquest motiu es va donar la indicació que les persones aportessin els rebuts justificatius del pagament del lloguer a les Oficines Locals d'Habitatge gestores del seu expedient per tal que es poguessin marcar de manera manual a l'aplicació informàtica.

Els sol·licitants que tenen l'ajut aprovat perceben el cobrament de la subvenció, habitualment, en dues vegades: un primer pagament per l'import mensual atorgat pels mesos que han justificat en el moment de presentar la sol·licitud i un segon pagament al presentar la resta de rebuts fins a final d'any a les oficines de FORUM. S'està treballant per a que els perceptors puguin cobrar la prestació de forma continuada al llarg de tot l'any i a mesura que es vagin justificant els pagaments del lloguer.

Les sol·licituds tramitades corresponen als següents col·lectius establerts:

| Tipus d'habitatges | 2011       | 2012       |
|--------------------|------------|------------|
| Del Parc públic    | 64         | 59         |
| De les borses      | 53         | 37         |
| Del Parc privat    | 706        | 652        |
| <b>Total</b>       | <b>823</b> | <b>748</b> |

#### **Renda Bàsica d'Emancipació RBE**

Es tracta d'una prestació adreçada a joves d'entre 22 i 30 anys, titulars d'un contracte d'arrendament o que s'han d'emancipar i encara no han formalitzat el contracte de lloguer.

Aquest ha estat el cinquè any d'aplicació de la prestació. Inicialment regulada pel Reial Decret 1472/2007 de 2 de novembre, posteriorment va ser modificada pel Reial Decret 366/2009, de 20 de març, pel Reial Decret-Llei 20/2011, de 30 de desembre i, aquest any 2012, pel Reial Decret-Llei 20/2012, de 13 de juliol. La norma de finals de 2011 va suspendre la possibilitat de sol·licitar l'ajut a partir del 31 de desembre d'aquell any, de manera que durant el 2012 no s'han pogut tramitar expedients de nous sol·licitants. Sí que permetia, però, que les persones a les quals s'havia reconegut el dret a cobrar aquesta prestació amb anterioritat a aquesta data poguessin continuar cobrant-la i/o tornar a sol·licitar-la.

A partir de l'últim Reial Decret-Llei, s'estableix que l'ajut no es podrà renovar quan anteriorment s'hagi extingit per un a causa legal. Això suposa que només poden renovar l'ajut aquells antics perceptors que van tancar l'expedient per finalització de contracte.

Durant el 2012 s'han rebut **3.946** visites i s'han atès **2.078** trucades relacionades amb aquesta prestació. En total s'han registrat **19** sol·licituds de persones que ja tenien el dret reconegut anteriorment i **359** sol·licituds de modificació de dades o d'incidències.

La nova aplicació informàtica posada en marxa a finals de 2011, si bé ha facilitat molt la feina general de gestió dels expedients, ha resultat tenir mancances importants i ser molt propensa a generar incidències de caràcter tècnic. Aquesta situació fa que, a 31 de desembre de 2012, hi hagi desenes d'expedients bloquejats des de fa mesos, sense un calendari clar de resolució.

#### Renda Bàsica d'Emancipació, quadre comparatiu 2008 - 2012

| Any  | Atencions | Sol·licituds | Favorables | Desfavorables | Altres  | Incidències |
|------|-----------|--------------|------------|---------------|---------|-------------|
| 2008 | 9.499     | 779          | 682 (88%)  | 74 (9%)       | 23 (3%) | 235         |
| 2009 | 6.244     | 311          | 285 (92%)  | 18 (6%)       | 2 (1%)  | 440         |
| 2010 | 5.582     | 408          | 386 (94%)  | 19 (5%)       | 3 (1%)  | 408         |
| 2011 | 5.244     | 423          | 384 (91%)  | 22 (5%)       | 17 (4%) | 384         |
| 2012 | 6.024     | 19           | 16 (84%)   | 0 (0%)        | 3 (16%) | 359         |

#### 4.3.2. Gestió urbanística

##### Actuació de Renovació Urbana Barreres-1 (Quatre Cantons)

Al llarg de l'any 2012 s'ha gestionat el lloguer dels 66 habitatges que són propietat de FORUM. El volum d'incidències tècniques relacionades amb els habitatges és molt baix.

Periòde fa a les particularitats de l'edifici:

- La instal·lació comunitària de generació de calor per ACS i calefacció amb suport solar ha funcionat correctament al llarg de tot l'any. Es continuen recollint dades favorables sobre les despeses en relació als consums energètics a l'edifici. Els consums dels habitatges públics es reporten com a línia de base per la seva explotació dintre el marc del projecte BECA.
- La convivència s'ha desenvolupat de forma natural sense incidències socials destacables. FORUM ha cedit un any més la presidència de la comunitat als propietaris més actius i exerceix com un propietari més a l'edifici.
- L'entorn manté un grau de conservació mitjà, comparable a actuacions d'una antiguitat semblant, tals com la nova urbanització de la Plaça Gispert.
- L'aparcament Quatre Cantons, al soterrani de l'edifici, ha canviat lleugerament el seu model d'explotació, amb l'execució d'unes petites modificacions per tal de poder funcionar durant determinats períodes com un aparcament sense rotació i vigilància, però mantenint totes les condicions exigides per l'activitat.





## **Actuació de Renovació Urbana Barreres-2**

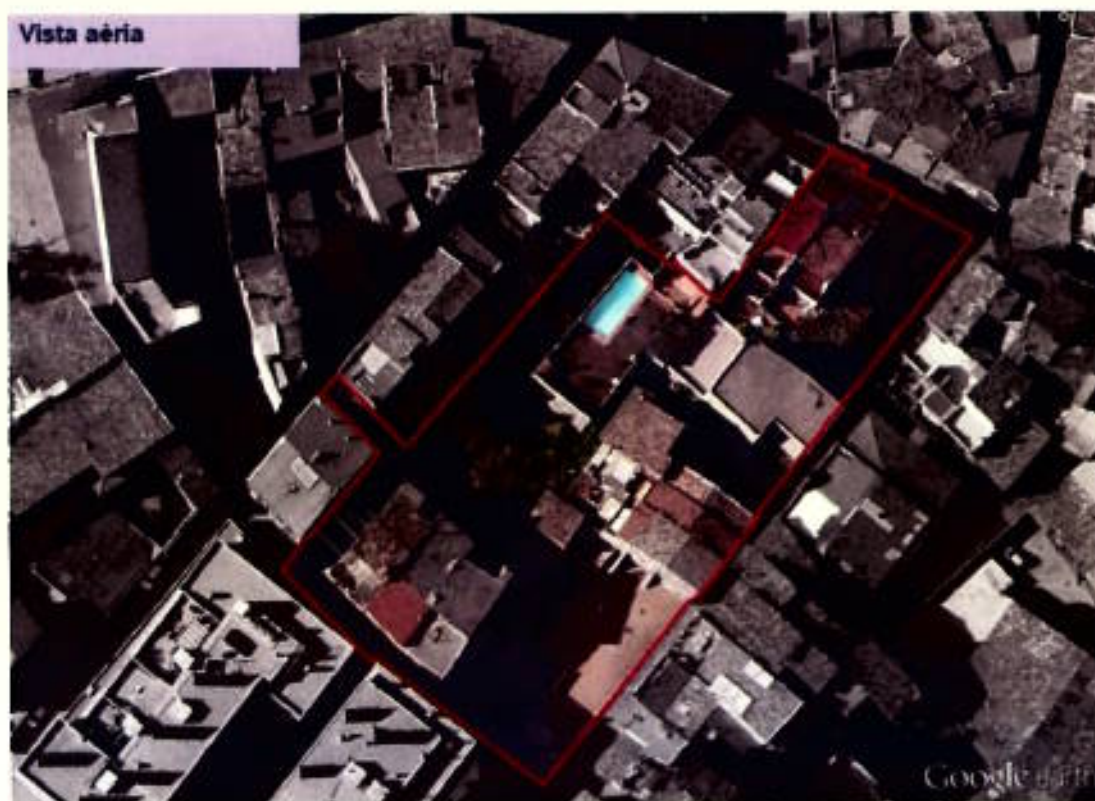
Durant l'any 2012 no s'han adquirit noves finques i a les existents únicament s'hi han efectuat treballs de petit manteniment per evitar-ne la degradació excessiva deguda al desús: tapiats d'obertures, proteccions varies a la intrusió, repassos de cobertes, ...

Els espais residuals tancats que han quedat com patis estan patint últimament alguns problemes derivats de l'acumulació de la brutícia i la deixadesa. També provoquen alguns problemes per intrusions a les finques que hi donen. La titularitat, però d'aquests espais no és de FORUM, sinó d'altres propietaris.

La finca del carrer Mel número 8 va quedar buida de llogaters i es treballa perquè torni a ser ocupada en règim de lloguer, atès el seu bon estat constructiu i la manca de programació futura per a aquesta actuació de Renovació Urbana.

En el transcurs de l'any, FORUM ha rebut diverses sol·licituds de valoració de finques de propietat privada d'aquest sector, amb la finalitat de cercar un acord de permuta. Es va comunicar al seu moment a l'interessat, que actualment l'empresa municipal no té intenció d'incrementar el seu percentatge de propietat en el sector.

FORUM és propietaria del 42% del total del sòl de la Unitat d'Actuació. El sistema d'actuació urbanística aplicable és el de reparcel·lació per cooperació.



#### Actuació de Renovació Urbana Barreres-4

La programació d'aquesta Actuació de Renovació Urbana queda condicionada al procés de gestió urbanística i a un millor context econòmic i financer pel seu desenvolupament. La viabilitat econòmica de les noves promocions públiques d'habitatge depenen en gran mesura de les ajudes autonòmiques en aquesta matèria. A dia d'avui són del tot insuficients.

Un pas endavant en la gestió del sòl d'aquest sector, seria l'enderroc global del conjunt de finques, que a dia d'avui es supervisen regularment per controlar el grau de degradació i els problemes que poden causar les accions d'ocupació il·legal. Recordem que en aquest àmbit, FORUM no hi té cap resident en les seves finques.

També en aquest sector, durant l'any 2012, FORUM ha rebut diverses sol·licituds de valoració de finques de propietat privada d'aquest sector, amb la finalitat de cercar un acord de permuta. Però igualment que en el sector Barreres-2, es va comunicar que actualment, no es tenia la intenció d'adquirir més finques en aquest àmbit.

L'empresa municipal és propietària del 46% del sòl d'aquesta Unitat d'Actuació, i el sistema d'actuació urbanística, com en la Actuació de renovació Urbana Barreres-2, és la de reparcel·lació per cooperació.





### Actuació Residencial Remei de Dalt, 19

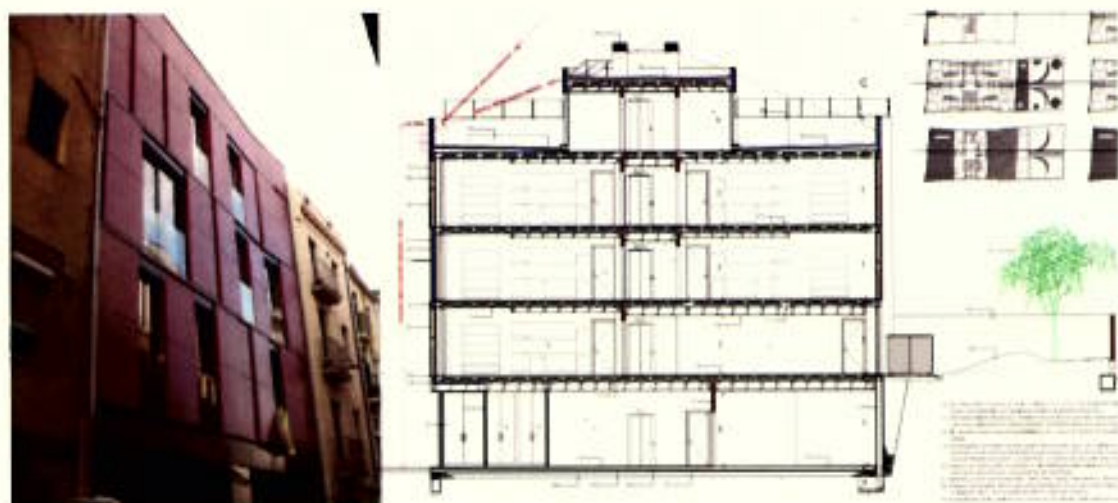
L'edifici amb 12 habitatges destinats al lloguer per a gent gran porta funcionant al voltant de dos anys.

Ateses les característiques dels llogaters s'efectua un seguiment tècnic i social més intens (i remunerat) que a la resta de comunitats on FORUM és present. El tamany de la comunitat i els perfils dels ocupants fa que sigui un edifici amb molt poques incidències de cap tipus, i el seu estat de conservació és dels millors dels edificis que gestiona FORUM.

Els relleus d'habitatges també són dels menys traumàtics i amb molt poc cost d'inversió per la seva posta a punt.

Durant aquest any s'ha fet entrega oficial registrada del local en planta baixa que va ser l'objecte de la permuta del terreny. Malgrat això, no es coneix que la residència Montblanc n'estigui fent cap ús per una activitat, de moment.

L'acord de col·laboració amb la residència Montblanc, i la connexió física a través de la finca amb l'equipament socio-sanitari, a través del pati posterior de la nostra finca, permet que els nostres llogaters puguin gaudir dels seus serveis.



### **Actuació de Renovació Urbana Escodines (Unitat d'Actuació 1)**

A finals d'any 2012, l'edifici ja ha estat en funcionament durant gairebé tres anys.

Les particularitats de l'edifici ( corredor d'accés comunitari obert a carrer, a la coberta comunitària per estendre la roba, instal·lació centralitzada ) no estan provocant més problemes (ni tècnics ni de convivència) dels que podríem trobar a qualsevol altre edifici més "convencional".

Si bé durant aquest últim any hi ha hagut algunes visites d'interessats, encara no ha estat possible tancar la implantació d'alguna activitat dinamitzadora en el local en planta baixa, que encara es manté com a disponible.





### **Actuació de Renovació Urbana Escodines (Unitats d'Actuació 2, 3 i 5)**

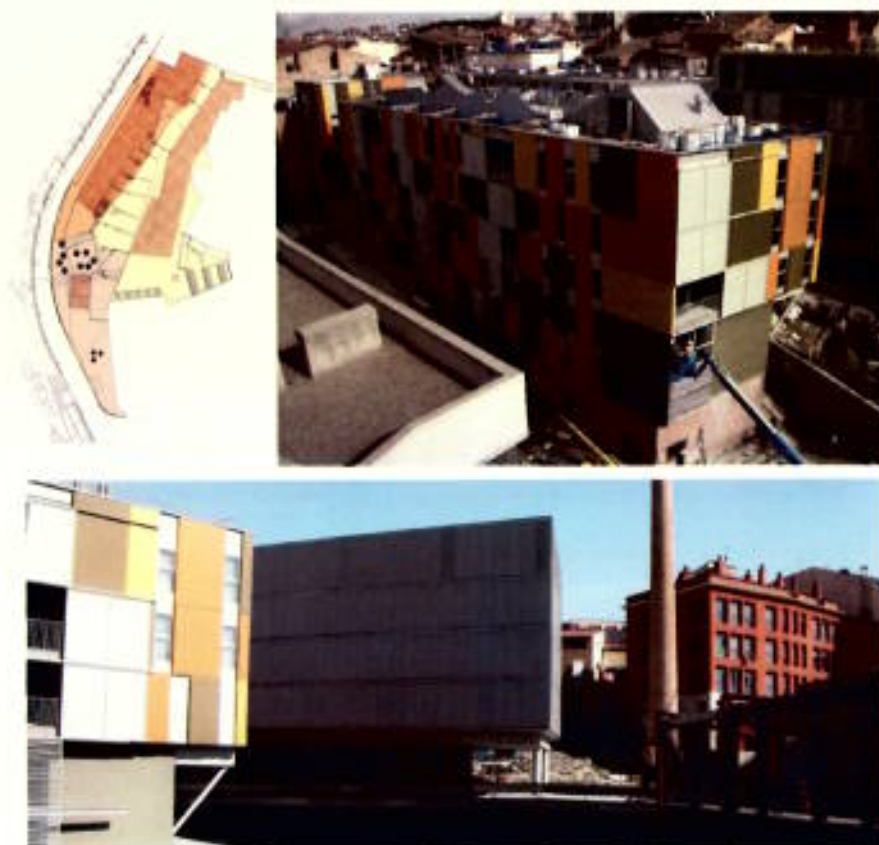
Si bé els tràmits administratius no han permès realitzar l'acte definitiu d'entrega de claus de l'últim edifici d'habitatges de la promoció fins al febrer del 2013, aquest any 2012 ha estat el de la finalització del que ha estat el projecte més ambiciós emprès mai per l'empresa municipal. Ambiciós no únicament pel seu volum d'inversió, sinó també per les dificultats tècniques, la fragilitat de l'entorn (física i social), i la confluència de moltes altres actuacions paral·leles (passarel·la, rehabilitació de la xemeneia, voreres i traçat de la Via Sant Ignasi, urbanització del carrer Montserrat, reurbanització del carrer Escodines, ...)

L'edifici corresponent a la Unitat d'Actuació 2, així com una part mínima de la urbanització que en permet l'accés a les escales, es va posar en funcionament a l'octubre del 2011. Així doncs, aquest edifici amb 52 habitatges porta una mica més d'un any en funcionament. Dels 7 habitatges destinats inicialment a la venda, 2 s'han reservat per a possibles permutes, i els 5 restants s'han destinat a lloguer.

Les característiques d'aquest edifici i la seva finalització i ocupació en el temps l'han fet el candidat ideal per la seva inclusió en el projecte europeu BECA (Balanced European Conservation Approach), fruit del qual, des del novembre de 2012 i durant tot un any, tots els llogaters d'aquest edifici tenen accés, mitjançant un usuari i una contrasenya, a tots els consums energètics i d'aigua del seu habitatge. La intenció d'aquest projecte és avaluar com la disponibilitat de l'accés a aquesta informació pot influir en una reducció d'aquests consums.

L'edifici de la Unitat d'Actuació 3 i 5: 44 habitatges i l'aparcament de rotació que ocupa el subsòl de tota la zona, van finalitzar a finals de l'any 2012, gràcies als acords presos entre l'empresa municipal, DRAGADOS i l'Ajuntament de Manresa, que van donar solució als problemes de finançament i van permetre reprendre les obres, finalitzant-se dins dels terminis acordats amb la constructora.

S'ha seguit treballant amb la intenció de dotar d'activitat a les plantes baixes d'aquests edificis, a fi d'impulsar més la revitalització de la zona, i alhora l'ocupació de l'aparcament "Centre Històric".



### Actuació de Renovació Urbana Carrer Hospital

La finca ja desocupada del c/. Hospital, número 3 va ser visitada per representants de l'Arxiu Comarcal i el Museu Comarcal, en motiu del compliment dels convenis vigents (des de l'any 2007 i 2008 respectivament) entre FORUM i les esmentades entitats, que fomenten la protecció dels béns patrimonials de la ciutat.

Aquesta Actuació de renovació urbana preveu per al seu desenvolupament futur, l'adquisició de la finca de la Plaça Hospital, núm. 10, propietat de l'Ajuntament i que inicialment es preveia de permutar per la que és propietat de FORUM del c/. Baixada dels Jueus, número 5.

Es va finalitzar el procés de real·lotjar els llogaters de la finca del c/. Hospital, núm.3 que FORUM va adquirir l'any 2007. S'ha fet amb la celeritat que ha estat possible, i resultava recomanable en la mesura que les condicions de l'edificació són força precàries. Així, es fa un pas més en la gestió urbanística d'aquesta Actuació.

La finca del núm. 1, també propietat de l'empresa, té 3 llogaters (2 habitatges i 1 local), es manté ocupada, amb contractes vigents, atès que la renovació dels mateixos és mensual, i la finca està en millors condicions



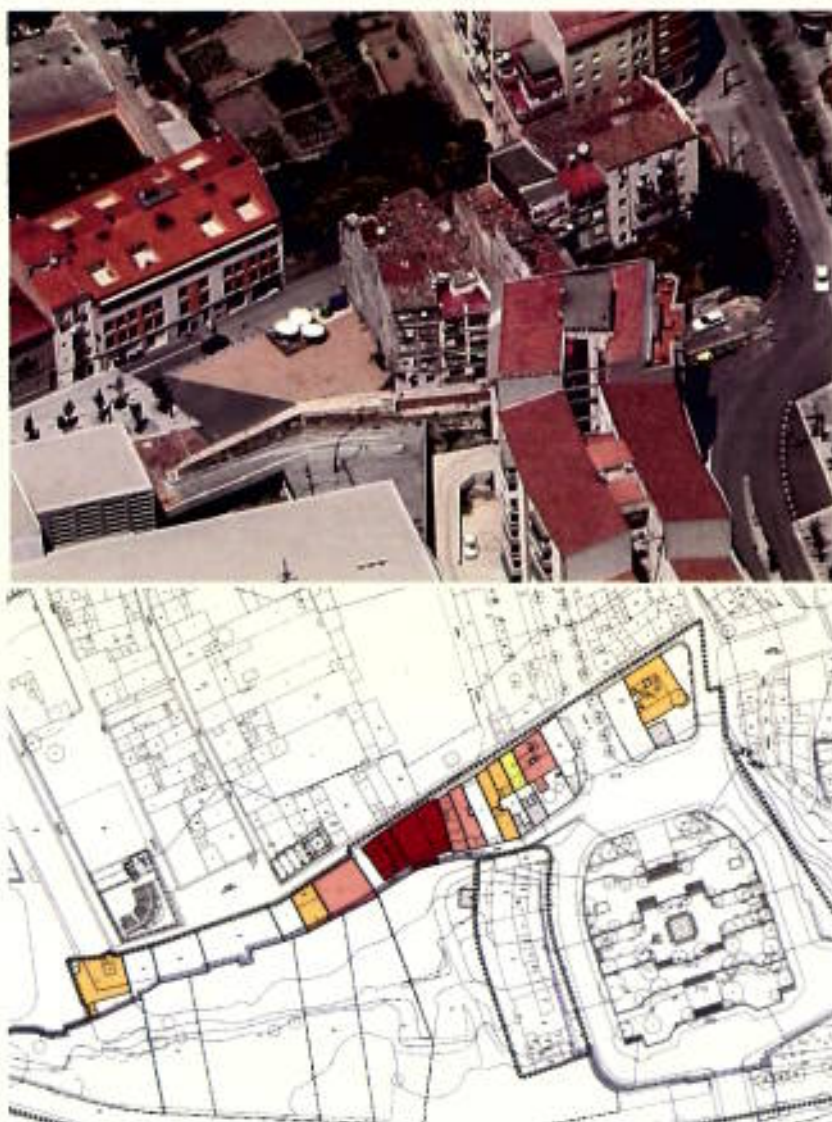


### Actuació de Renovació Urbana Arbonés

En el mes d'abril, la propietat de l'edifici corresponent al c/Llops nº4 va enderrocar el seu edifici degut al seu mal estat i a un col·lapse parcial a la planta coberta. Durant el transcurs d'aquest enderroc, una de les parets mitgeres que va anar a terra era compartida amb la finca número 15 del carrer Arbonés, propietat de FORUM. L'enderroc d'aquesta paret va provocar una afectació a la estabilitat de la nostra finca a nivell de la planta superior. L'empresa municipal, anteriorment ja havia desallotjat preventivament la finca. L'Ajuntament va actuar d'ofici instant-nos a enderrocar de forma imminent, i així es va fer.

A banda d'aquests fets, FORUM no ha adquirit cap nova finca en aquest àmbit durant l'any 2012 i, de forma general, de la mateixa manera que ocorre amb l'Actuació de Renovació Urbana "Barreres 4", les finques que es mantenen en peu es supervisen regularment per controlar-ne el seu grau de degradació i evitar, en la mesura que sigui possible, les potencials "okupacions" il·legals. Moltes d'aquestes finques també estan obligades a presentar l'informe ITE i s'espera que es generin potencials Ordres d'Execució que caldrà afrontar sempre que no es procedeixi a l'enderroc dels edificis afectats.

Aquesta actuació de Renovació Urbana s'ha de desenvolupar pel sistema d'actuació per expropiació. Actualment FORUM és el propietari del 44% de la propietat.



### **Actuació Residencial Concòrdia**

L'actuació residencial roman aturada des de la obtenció de la llicència d'obres, l'any 2008.

La vigència d'aquesta llicència d'obres s'estén fins l'any 2014, fruit de la sol·licitud efectuada el 2011.

Aquest any s'ha hagut d'actuar a petició de l'Ajuntament, per tal d'efectuar una neteja i desbrossada general de l'espai no utilitzat.

Part de l'espai segueix cedit per al seu ús com aparcament, mitjançant una fórmula de lloguer mensual.



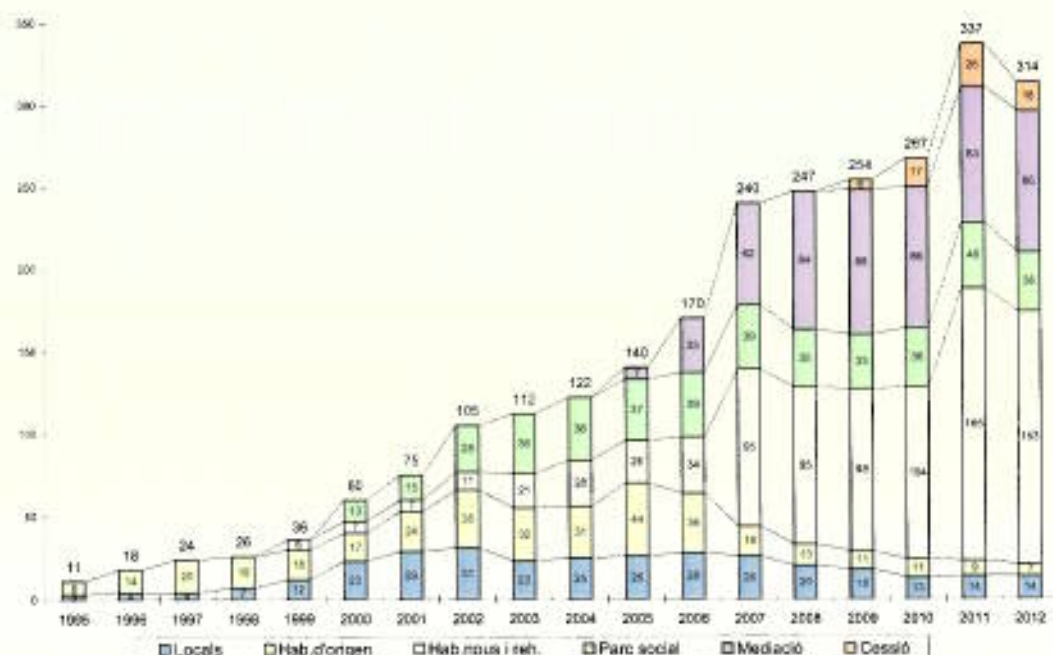


### 4.3.3. Programa de gestió del parc públic d'edificis i habitatges

En aquesta línia FORUM ha administrat les finques que, o bé n'és propietari, o bé en té cedit l'ús, gestionant-ne els arrendaments, promovent-ne l'actualització de les rendes dels lloguers o tramitant-ne el desnonament segons s'hagi considerat oportú. En aquest sentit, cal destacar les següents dades com a més significatives:

- A finals de l'any 2012, el nombre d'arrendaments vigents del parc públic era de 314. La taula i gràfic següents reflecteixen l'evolució anual dels arrendaments existents al final de cada exercici des de l'any 1995 (inclou els arrendaments que FORUM gestiona a través dels programes de mediació (borsa) i cessió (mandat):

| TIPUS           | 1995      | 1996      | 1997      | 1998      | 1999      | 2000      | 2001      | 2002       | 2003       | 2004       | 2005       | 2006       | 2007       | 2008       | 2009       | 2010       | 2011       | 2012       |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Locals          | 3         | 4         | 4         | 7         | 12        | 23        | 29        | 31         | 23         | 25         | 26         |            | 28         | 26         | 20         | 18         | 13         | 14         |
| Hab.d'origen    | 8         | 14        | 20        | 19        | 18        | 17        | 24        | 35         | 32         | 31         | 44         |            | 36         | 18         | 13         | 11         | 11         | 9          |
| Hab.nous i reh. |           |           |           |           | 6         | 7         | 7         | 11         | 21         | 28         | 26         |            | 34         | 95         | 95         | 98         | 104        | 165        |
| Parc social     |           |           |           |           |           | 13        | 15        | 28         | 36         | 38         | 37         |            | 39         | 39         | 35         | 33         | 36         | 40         |
| Mediació        |           |           |           |           |           |           |           |            |            |            | 7          | 33         | 62         | 84         | 88         | 86         | 83         | 86         |
| Cessió          |           |           |           |           |           |           |           |            |            |            |            |            |            |            | 6          | 17         | 26         | 18         |
| <b>TOTALS</b>   | <b>11</b> | <b>18</b> | <b>24</b> | <b>26</b> | <b>36</b> | <b>60</b> | <b>75</b> | <b>105</b> | <b>112</b> | <b>122</b> | <b>140</b> | <b>170</b> | <b>240</b> | <b>247</b> | <b>254</b> | <b>267</b> | <b>337</b> | <b>314</b> |



A fi de regularitzar situacions de morositat, s'han signat 44 pactes per a regular situacions d'impagament, s'ha iniciat 4 processos judicials de resolució de contractes per impagament de les rendes, que han finalitzat amb desistiment per pagament del demandat o amb sentència favorable per als interessos de la societat.

S'han promogut obres de manteniment i les reparacions de les finques que gestiona i administra FORUM I, durant l'any 2012, han entrat 363 incidències i se n'han resolt 366, tant tècniques com de convivència, algunes de les quals s'havien iniciat l'any 2011.

S'ha continuat amb les revisions periòdiques que, amb finalitat preventiva, es fan a totes les finques propietat de FORUM.

FORUM gestiona 43 habitatges del parc públic municipal, destinats a lloguer social, dels que en té la cessió d'ús. Les seves característiques són:

- Estan traspassats mitjançant un conveni de cessió d'ús per a 10 anys que finalitza l'any 2020.
- Tots ells estan destinats a usuaris de serveis socials del municipi que presenten problemàtiques socioeconòmiques específiques.
- El 61,53% d'aquests habitatges estan concentrats en tres edificis : c/ Sèquia, 51 i 53, c/ Mestre Albagés,4.
- El preu de lloguer per aquests habitatges es calcula aplicant la fórmula de lloguer social que és la següent:

2 euros X m² útil + IPC anual a partir del 2010.



#### 4.3.4. Gestió del pàrquing

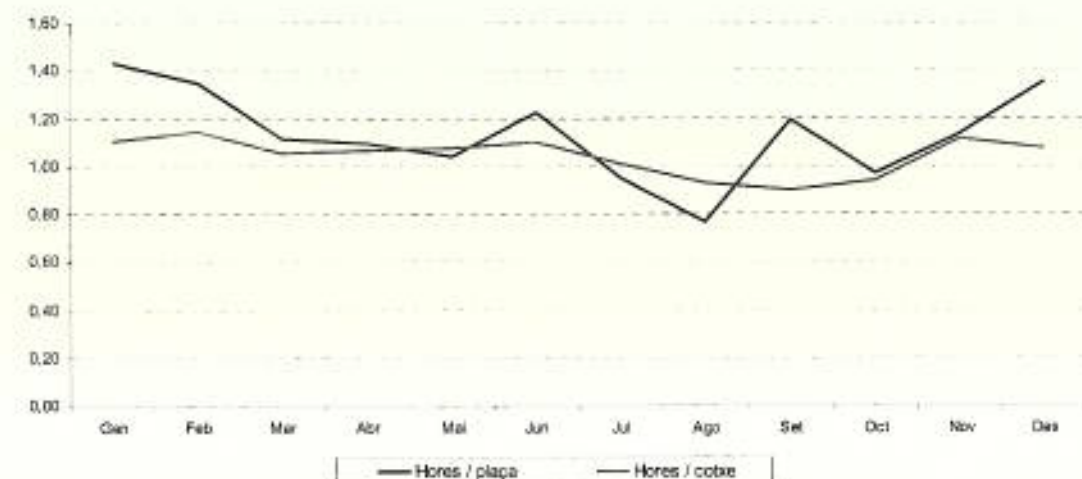
En data 1 de setembre de 2006 es va inaugurar el pàrquing públic de Quatre Cantons. Es tracta d'un pàrquing de rotació amb les modalitats de pupil·latge i abonament mensual. Des de la seva inauguració, la tarifació ha estat per minuts i aquest any 2012 la tarifa aplicada va ser de 0,03725 €/minut (2,24 €/hora) fins a 31 d'agost. A partir de l'1 de setembre va passar a ser de 0,03820 €/minut (2,29 €/hora) degut a l'increment de l'IVA.

##### Evolució mensual de les hores d'ocupació



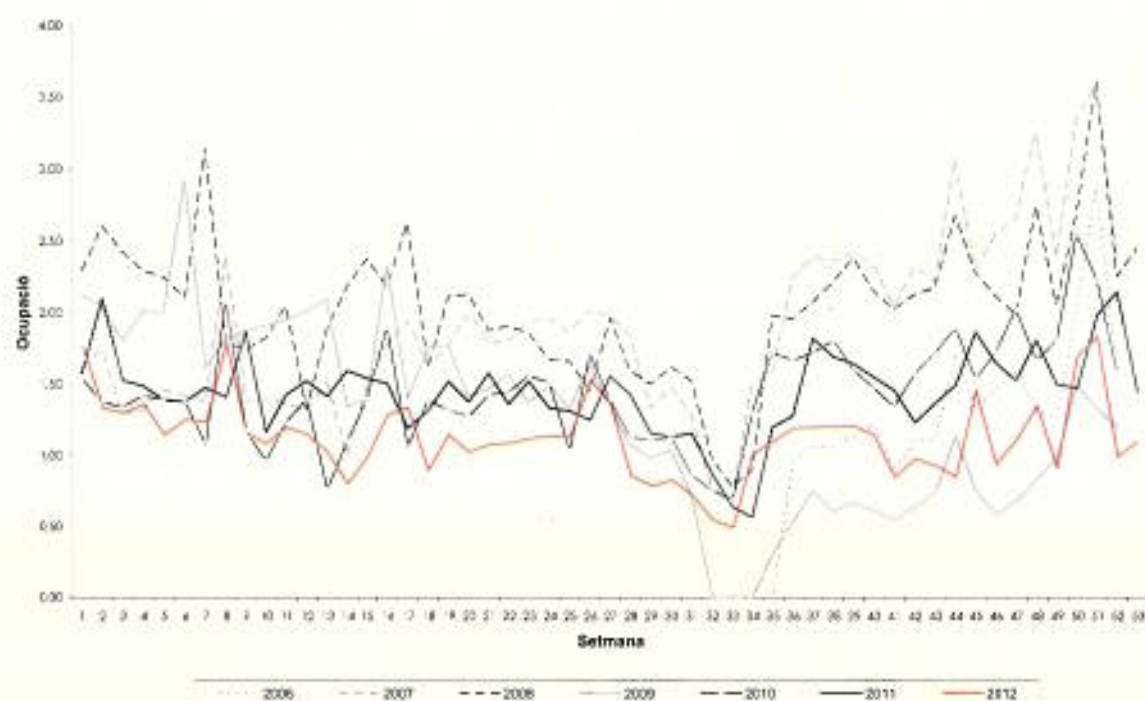
Respecte a l'evolució de l'indicador d'hores per plaça, ha seguit una evolució anàloga.

##### Evolució mensual d'hores per plaça



El càlcul de les hores d'ocupació es basa en l'import mensual cobrat del pàrquing de rotació en relació al preu hora de 2,24 i 2,29 €. Les hores cotxe són les hores d'ocupació en relació als moviments d'entrada i sortida i les hores plaça en relació a les 223 places.

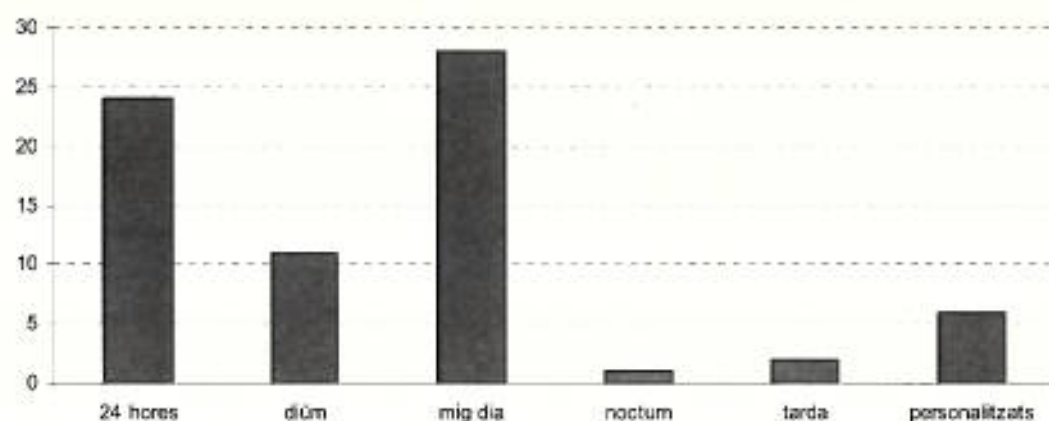
### Comparatiu anuals hores/plaça



A 31 de desembre de 2012 hi havia un total de 72 abonaments, d'acord amb el detall que s'indica a continuació:

| Any  | 24 hores | diürn | mig dia | nocturn | tarda | personalitzats | Total |
|------|----------|-------|---------|---------|-------|----------------|-------|
| 2012 | 24       | 11    | 28      | 1       | 2     | 6              | 72    |
| 2011 | 32       | 17    | 36      | 3       | 4     | 0              | 92    |
| 2010 | 33       | 23    | 39      | 3       | 4     | 0              | 103   |
| 2009 | 50       | 21    | 35      | 3       | 3     | 0              | 112   |
| 2008 | 59       | 22    | 48      | 5       | 0     | 0              | 134   |
| 2007 | 50       | 22    | 40      | 4       | 0     | 0              | 116   |

### Abonaments a data 31 de desembre de 2012





#### 4.4. COMUNICACIÓ I RELACIONS PÚBLIQUES

##### 4.4.1. Mitjans de comunicació

La gestió de la imatge i comunicació de FORUM té com a tasques principals donar a conèixer els projectes de la societat en el si del municipi i realitzar així una promoció externa de la institució. A diferència d'anys anteriors, la preparació dels actes i del material del premsa es fa des del departament de premsa de l'Ajuntament, en col·laboració amb FORUM.

La relació d'aparicions als mitjans de comunicació i a la pàgina web de FORUM durant l'any 2012 és la següent:

| Acció comunicativa en premsa                                                                                                            | Data     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Nota de premsa: Presentació del pressupost de FORUM (inclòs al pressupost general de l'Ajuntament)                                      | 20.01.12 |
| Nota de premsa: Aprovació de la sol·licitud de crèdits per poder pagar els proveïdors de l'Ajuntament (amb una part destacada de FORUM) | 14.05.12 |
| Nota de premsa: Anunci que Dragados podria reprendre les obres de l'Actuació Escodines a mitjans de juliol                              | 20.06.12 |
| Nota de premsa: Dragados repren les obres de l'Actuació Escodines                                                                       | 16.07.12 |
| Nota de premsa: Treballs d'urbanització del Camí de la Cova i del carrer Montserrat                                                     | 22.08.12 |
| Nota de premsa: Nova convocatòria pels habitatges amb protecció oficial de l'Actuació Escodines                                         | 09.11.12 |
| Nota de premsa: Enderroc d'un edifici del carrer Escodines com a part dels treballs de l'Actuació Escodines                             | 12.11.12 |

| Acció comunicativa al web de FORUM                                                               | Data     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Informació sobre l'última fase de la gestió de les Prestacions per al pagament del lloguer 2011  | 10.01.12 |
| Convocatòria d'habitatges protegits de la Generalitat (Pla de Xoc)                               | 01.02.12 |
| Obertura de la convocatòria de les Prestacions per al pagament del lloguer 2012                  | 14.03.12 |
| Publicació de la llista d'admesos i exclosos del Pla de Xoc                                      | 04.04.12 |
| Sorteig del Pla de Xoc                                                                           | 25.04.12 |
| Lliurament d'habitatges del Pla de Xoc                                                           | 10.05.12 |
| Descomptes i promocions a l'Aparcament Quatre Cantons                                            | 01.06.12 |
| Publicació de les resolucions de les Prestacions per al pagament del lloguer 2012                | 26.09.12 |
| Obertura de la convocatòria d'adjudicació d'habitatges de lloguer de l'Actuació Escodines 2-3-5  | 12.11.12 |
| Tancament de la convocatòria d'adjudicació d'habitatges de lloguer de l'Actuació Escodines 2-3-5 | 30.11.12 |

#### 4.4.2. Campanyes publicitàries

A través de les campanyes publicitàries, FORUM informa dels seus programes en curs. Durant l'any 2012 es va dur a terme la campanya per promocionar la convocatòria d'habitatges de lloguer amb protecció oficial de l'Actuació Escodines 2-3-5. Concretament, es van produir 2.500 fulletons i es van publicar dos anuncis a la revista gratuïta El Divendres.



Fulletó produït

Així mateix, s'ha continuat utilitzant l'apartat "Accions comunicatives" del web corporatiu, on es poden consultar i descarregar totes les notes de premsa que es generen a l'empresa, tot i que la major part de notícies es penjen a la portada (home) del web, amb un format més curt.

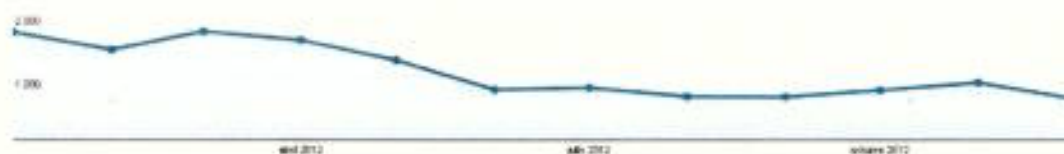


Apartat d'Accions comunicatives del web



Les estadístiques d'ús de la pàgina web durant l'any 2012 han estat les següents:

- Número total de visites: 12.899
- Número de visitants: 7.108
- Número de pàgines vistes: 41.775
- Durada mitjana de les visites: 2 minuts i 07 segons
- Mitjana de visites mensuals: 1.075



Gràfica d'evolució de visites mensuals al web

## **4.5. RELACIONS INSTITUCIONALS**

### **4.5.1. Intervencions en organismes externs**

FORUM, en la persona del seu gerent, representa l'empresa en diversos organismes externs a la societat, dels quals n'és membre:

- Executiva de la Secció Catalana de l'AVS
- Assemblea anual AVS
- Comitè de pilotatge xarxa de mediació de lloguer social
- Comitè d'avaluació i seguiment del Programa de Foment de Barris i àrees urbanes que requereixen una atenció especial.
- Equip de la Delegació Bages-Berguedà del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
- Consell Municipal d'Urbanisme
- Consell Municipal de Mobilitat
- Comissió de seguiment del PIRNA
- Pla Local d'Habitatge
- Pla d'Inclusió Social
- Espais d'Experiències (Oficines Locals d'Habitatges)

### **4.5.2. Convenis**

Durant aquest exercici s'ha donat continuïtat als convenis que ja estaven signats en forma de pròrroga o bé de comissions de seguiment i se n'han signat dos de nous:

- Conveni de data 4 de maig de 2012, entre l'Ajuntament de Manresa i FORUM, relatiu a la cessió d'ús de la finca del c/ Amigant, núm. 5 per un termini de 4 anys, amb destí a la ubicació de l'Oficina de l'equip redactor de la revisió del POUM.
- Conveni de data 25 de juny de 2012, entre l'Ajuntament de Manresa i FORUM, pel qual es pacta una aportació extraordinària màxima de 999.978,78 € amb destinació al finançament de l'Actuació Escodines 2-3-5.
- Conveni de data 21 de desembre de 2012, entre l'Ajuntament de Manresa i FORUM, per a la promoció de l'obertura de nous establiments comercials i de serveis al centre històric de la ciutat.

### **4.5.3. Actes Institucionals**

Durant l'any 2012 no es va dur a terme cap acte institucional.

### **4.5.4. Organització i/o participació en actes i jornades**

En data 26 de juny de 2012, el gerent de FORUM va actuar com a ponent a la jornada *Introducció a la concepció i gestió de projectes transnacionals*, organitzada per l'Oficina de Cooperació Europea de la Diputació de Barcelona, on va exposar l'experiència de FORUM en la participació en projectes amb finançament europeu i amb participació d'organitzacions de tercers països.

En data 13 de novembre de 2012, el cap de l'Àrea Tècnica va actuar com a ponent a la jornada *Les eines TIC aplicades a la gestió energètica d'edificis: Experiència en projectes europeus*, en el marc del Congrés Smart City Expo, de Barcelona. Concretament, va participar en la part de



la jornada centrada en el tema *Projectes TIC d'I+D per a gestió energètica en edificis del sector residencial*.

En data 27 de novembre de 2012, les oficines de FORUM van acollir una jornada del seminari *Rehabilitation and Urban Regeneration in Mediterranean Europe*, organitzat per l'Associació Rehabimed. En total, un grup de 7 arquitectes de Palestina i de Gaza van assistir a ponències que explicaven l'experiència del PIRNA, el funcionament de FORUM i el procés de revitalització el Nucli Antic que s'està duent a terme a Manresa.

#### 4.5.5. Participació en projectes transnacionals

Durant l'any 2012 s'ha continuat treballant en el **projecte BECA** (Balanced European Conservation Approach), que compta amb finançament de la Unió Europea. Aquest projecte pretén demostrar que els sistemes i components TIC poden contribuir de forma directa a la reducció del consum, tant d'energia com d'aigua, provant-ho en condicions reals, en diferents edificis d'habitatge públic de set països europeus.

Concretament, durant el 2012 s'ha establert la línia de base per la futura comparació, registrant dades de consums en condicions normals dels llogaters dels edificis de les Unitats d'Actuació 1 i 2 de l'ARU Escodines, i de l'edifici Quatre Cantons. El mes de novembre s'ha començat a donar servei web a tots els llogaters i personal de manteniment de l'edifici de la UA2 d'Escodines i s'ha iniciat la campanya per potenciar-ne el seu ús. Paral·lelament al registre de dades fredes de consums, es porten a terme altres tipus d'estudis, amb la intenció d'avaluar amb més rigor les dades obtingudes al final del projecte. Aquests estudis són enquestes, registre de dades meteorològiques, anàlisis d'ús dels serveis, perfils d'usuaris, ...

El projecte inclou, a part del lloc pilot de Manresa, actuacions ubicades a les ciutats europees de Belgrad (Sèrbia), Darmstadt (Alemanya), Havírov (República Txeca), Örebro (Suècia), Ruse (Bulgària) i Torí (Itàlia).

Tota la informació del projecte es pot consultar el lloc web [www.beca-project.eu](http://www.beca-project.eu).

També han continuat les feines en el **projecte SEMANCO** (Semantic Technologies for Carbon Reduction in Urban Planning), que té per objectiu dissenyar, implementar i avaluar un conjunt d'eines que presentin un marc d'informació de dades relacionades amb el Planejament Urbà i el consum d'energia a nivell de ciutat, per donar suport a la presa de decisions dels diferents actors involucrats en el vessant energètic del planejament urbanístic a diferents escales.

El projecte té un component molt alt de recerca i investigació. La participació de FORUM es centra en l'obtenció de les dades necessàries, en el suport en el disseny i la funcionalitat de les eines. També fa de pont entre els principals usuaris (arquitectes de planejament, polítics, ...) i el projecte, per a l'avaluació dels prototips, principalment.

Durant el 2012 s'ha finalitzat la recollida de totes les dades i s'ha treballat molt intensament en l'automatització dels motors de càlcul energètics a partir d'aquestes. Paral·lelament, s'han començat a dissenyar maquetes-prototips de les eines per iniciar el seu testeig en entorns reals.

El 2012 es va passar la primera de les tres revisions que tindrà el projecte, amb un reconeixement notable.

El projecte inclou dos casos d'estudi més, a banda del de Manresa: Newcastle (Regne Unit) i Copenhaguen (Dinamarca). El consorci està compost de 9 socis: 4 universitats, 1 centre de recerca, 1 consultora global, 1 empresa privada i 2 entitats públiques, i que pertanyen a Alemanya, Regne Unit, Dinamarca, Suècia, Itàlia i Espanya.

Tota la informació del projecte es pot consultar el lloc web [www.semanco-project.eu](http://www.semanco-project.eu).

A Manresa, a 27 de març de 2013, queda formulat l'Informe de Gestió, donant la seva conformitat mitjançant signatura els administradors que componen el Consell d'Administració de l'entitat:



JOSEP M. SALA ROVIRA  
Amb NIF 39292989L, com a President



MIQUEL DAVINS PEY  
Amb NIF 77728707T, com a Vicepresident



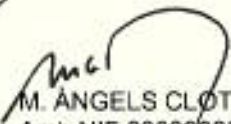
JOSÉ LUIS GONZÁLEZ LEAL  
Amb NIF 52195677Y, com a Secretari



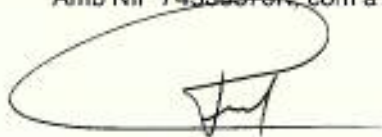
RAMON BACARDIT REGUANT  
Amb NIF 39365191R, com a Vocal



DOMINGO BELTRAN ARNALDOS  
Amb NIF 74336573K, com a Vocal



M. ÀNGELS CLOTET MIRÓ  
Amb NIF 39309095W, com a Vocal



PERE CULELL OLIVERAS  
Amb NIF 39309549L, com a Vocal



RUTH GUERRERO RODRÍGUEZ  
Amb NIF 52912729X, com a Vocal



JOAN HARO NAJAR  
Amb NIF 39325862W, com a Vocal



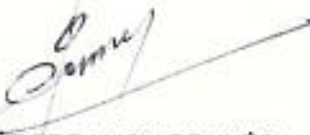
CRISTIAN MARC HUERTA I VERGÈS  
Amb NIF 39359336B, com a Vocal



ADAM MAJÓ GARRIGA  
Amb NIF 39340786E, com a Vocal



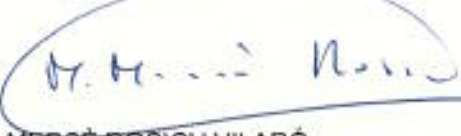
ALBERT PERICAS RIU  
Amb NIF 39341503A, com a Vocal



AGUSTÍ PERRAMON PRUNÉS  
Amb NIF 39188576A, com a Vocal



MARIONA RIBERA ESPARBÉ  
Amb NIF 39359517P, com a Vocal



MERCÈ ROSICH VILARÓ  
Amb NIF 39302116S, com a Vocal



JORDI SOLÉ FIGUERAS  
Amb NIF 46581366H, com a Vocal



## **5. ANNEXES ALS COMPTES ANUALS**

## 5.1 INFORME-VALORACIÓ DEL PATRIMONI IMMOBILIARI QUE FORMA PART DE LES EXISTÈNCIES I IMMOBILITZAT DE FOMENT DE LA REHABILITACIÓ URBANA DE MANRESA, SA.

A instància de Busquet, Economistes Auditors, auditor de comptes de la societat, i a efectes de poder reflectir en els comptes anuals de l'exercici 2012 el valor real dels actius de Foment de la Rehabilitació Urbana de Manresa, S.A.,(en endavant, FORUM) emeto la següent valoració, relativa a les finques que FORUM té comptabilitzades com a existències, les quals han estat adquirides en el desenvolupament de la seva activitat, des de la seva constitució i fins a 31 de desembre del 2012.

Atès l'objecte social de FORUM, la majoria de finques que constitueixen el seu patrimoni estan afectades per planejament urbanístic amb actuacions poligonals, en les quals preval el principi d'equidistribució de càrregues i beneficis. Per la qual cosa, a l'hora de valorar aquestes finques que constitueixen una part important de les existències de la societat, no es pot fer considerant el seu valor individual, el qual seria totalment fictici, sinó que a efectes de valoració cal considerar el valor que cada una d'aquestes finques aporten a les corresponents actuacions urbanístiques. D'igual manera, atenent al mateix principi d'equidistribució de càrregues i beneficis, el cost acumulat per a cada finca no és un cost intrínsec de cada una d'elles, sinó que s'ha de repercutir com un cost general de preparació del sòl del conjunt de l'actuació urbanística que li correspongui.

Així en la present valoració no s'ha expressat el valor individual de cada finca, si no el del conjunt del sòl que FORUM s.a. acredita com a propietari en cada una de les actuacions urbanístiques que desenvolupa.

Com a criteri per valorar el sòl de les diferents actuacions, s'ha sumat la superfície de sòl de les finques propietat de FORUM afectades per cada una d'elles. En base a aquest resultat s'han estimat les diferents superfícies de sòl net d'aprofitament privat, sobre les quals s'hi ha projectat el mòdul de repercussió d'aquest sòl d'acord amb les plusvàlues que es generaran amb l'execució dels plans urbanístics. A les edificacions encara existents se'ls hi ha atribuït un valor nul.

Les finques marcades amb un asterisc (\*) s'han valorat mitjançant taxacions externes.

En quant al valor real de les finques que no estan afectades per cap figura de planejament, s'ha equiparat amb la suma del valor de repercussió de sòl més el valor de reposició de l'edificació.

| Expedient                | Adreça                    | Valoració              |
|--------------------------|---------------------------|------------------------|
| E.32/0004                | UA Barrers 2-3            | 971.800,88 €           |
| E.32/0006                | UA Barrers 4              | 1.395.458,23 €         |
| E.32/0011                | UA Montserrat 2-3-5       | 4.209.456,20 € *       |
| E.32/0013                | UA Montserrat 4           | 752.596,88 €           |
| E.21/0120                | c/Aiguader, 24 i 16 2n    | 42.400,00 € *          |
| E.21/0126                | U.A. Tossal dels Cigalons | 2.497.483,15 € *       |
| E.21/0281-2              | St. Francesc, 21-Pou, 6   | 236.940,00 € *         |
| E.21/0209                | Bxds. Jueus, 7            | 357.475,58 €           |
| E.21/0297                | c/Hospital, 1-3           | 386.785,42 €           |
| E.21/0203                | c/Escodines, 32           | 68.644,69 €            |
| E.32/0008                | UA Arbonés                | 892.767,57 €           |
| E.21/0298                | Baixada del Pòpul         | 126.990,72 €           |
| E.21/0300                | Sta. Llúcia 23            | 217.700,00 € *         |
| E.21/0299                | c/ Escodines, 16          | 197.044,97 €           |
| <b>VALOR EXISTÈNCIES</b> |                           | <b>12.333.544,27 €</b> |



|           |                                |                |
|-----------|--------------------------------|----------------|
| E.34/0022 | Local c/ Montserrat 33-39      | 168.040,33 € * |
| E.21/0302 | Habitatges venta Escodines     | 634.233,13 *   |
| E.21/0302 | Locals venta c/Montserrat 1-23 | 535.243,80 € * |
|           | Locals venta Plaça del Salt 1  | 234.689,00 € * |

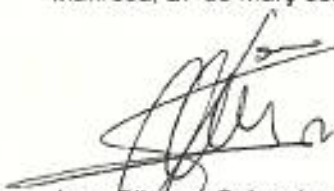
**VALOR PRODUCTE ACABAT 1.572.206,26 €**

|           |                                 |                  |
|-----------|---------------------------------|------------------|
| E.21/0036 | c/St.Francesc, 2                | 462.508,00 € *   |
| E.21/0092 | c/Tahones, 18                   | 606.043,33 €     |
| E.21/0143 | c/St.Bartomeu, 1                | 241.701,00 € *   |
| E.21/0298 | c/ B. Pòpul bx i 1r             | 161.642,88 €     |
| E.21/0257 | c/ Camí de la Cova, 11          | 123.400,00 € *   |
| E.21/0301 | c/ Montserrat, 33-39            | 1.250.539,15 €   |
| E.21/0038 | c/Barreres, 1                   | 203.830,31 €     |
| E.21/0279 | c/Pl.Immaculada, 3              | 388.745,90 €     |
| E.12/0144 | c/Sta.Llúcia, 21                | 379.855,47 €     |
| E.21/0069 | c/Mel, 5                        | 179.900,00 €     |
| E.21/0090 | c/Bisbe Perelló, 14             | 10.904,29 €      |
| E.21/0292 | Pàrquing Quatre Cantons         | 2.873.000,00 €   |
| E.21/0146 | c/Camp Urgell, 1-3              | 493.201,40 €     |
|           | 66 habitatges i Local 6 Edifici |                  |
| E.21/0292 | 4 Cantons                       | 5.987.478,84 €   |
| E.21/0115 | c/ Amigant, 5                   | 181.600,00 € *   |
| E.21/0008 | c/ Tahones, 4                   | 24.082,31 €      |
| E.21/0085 | c/ Mel, 8                       | 93.542,71 €      |
| E.21/0222 | c/ Camp d' Urgell, 20           | 72.900,00 € *    |
| E.21/0280 | c/ Hospital, 1                  | 139.573,10 €     |
| E.21/0288 | c/ Aiguader, 26                 | 33.878,34 €      |
|           | c/ Concòrdia                    | 2.435.510,42 € * |
| E.21/0290 | c/Remei de Dalt, 19             | 691.072,84 € *   |
| E.21/0302 | c/ Montserrat 1-23              | 4.210.869,31 € * |
|           | Plaça del Salt 1                | 4.248.375,52 € * |

**VALOR IMMOBILITZAT 25.494.155,12 €**

**VALOR TOTAL 39.399.905,65 €**

Manresa, 27 de març del 2013

  
Joan Oliveras Sobrevias  
Arquitecte

  
Daniel Sánchez Jiménez  
Economista

## 5.2 RELACIÓ D'EXPEDIENTS DE SOL·LICITUD DE CÈDULES D'HABITABILITAT 2012

| Expedient     | Adreça                           | Resultat |
|---------------|----------------------------------|----------|
| CHB-80025-12  | c/ Llussà, 17-21 1r 6a           | F        |
| CHB-80026-12  | c/ Llussà, 17-21 2n 1a           | F        |
| CBH-80366-12  | c/ de la Mel, 7 2n 1a            | F        |
| CHB-80523-12  | c/ Sobrerroca, 4 pral, 2a        | F        |
| CHB-80706-12  | c/ Vilanova, 24 1er 1a           | F        |
| CHB-80785-12  | c/ Via Sant Ignasi, 9-11 3r 2a   | F        |
| CHB-80650-12  | c/ Vell de Santa Clara, 12 casa  | F        |
| CHB-80912-12  | c/ Vilanova, 15 2n               | F        |
| CHB-80424-12  | c/ Lladó, 1-3 1r 1a              | F        |
| CHB-81110-12  | c/ Via Sant Ignasi, 77 4t 2a     | F        |
| CHB-81228-12  | c/ del Llop, 1 2n 1r 1a          | F        |
| CHB-81316-12  | c/ Forn de Santa Llúcia, 4 2n 1a | F        |
| CHB-81407-12  | Plaça Cots, 2 2n 1a              | F        |
| CHB-81488-12  | Via Sant Ignasi, 9-11 5è 1a      | F        |
| CHB-81662-12  | c/ Llussà, 17-21 1r 2a           | F        |
| CHB-81662-12  | c/ Llussà, 17-21 2n 2a           | F        |
| CHB-81662-12  | c/ Llussà, 17-21 3r 6a           | F        |
| CHB-81573-12  | c/ Talamanca, 4 5è               | F        |
| CHB-81686-12  | c/ Sant Miquel, 9 4t 2a          | F        |
| CHB-81877-12  | c/ Joc de la Pilota, 12 2n       | F        |
| CHB-81913-12  | c/ Via Sant Ignasi, 27-29 4t 3a  | F        |
| CHB-81915-12  | c/ Via Sant Ignasi, 27-29 1r     | F        |
| CHB-82089-12  | c/ Alfons XII, 13 3er 4a         | F        |
| CHB-82101-12  | Plaça Infants, 10 5è 1a          | F        |
| CHB-82112-12  | c/ Llussà, 17-21 2n 3a           | F        |
| CHB-82133-12  | c/ d'en Cirera, 14 3er 2a        | F        |
| CHB-82156-12  | c/ Escodines, 39 2n              | F        |
| CHB-82213-12  | Baixada dels Drets, 5 2n 1a      | F        |
| CHB-82578-12  | c/ Piques, 18 2n 1a              | F        |
| CHB-82967-12  | c/ Aiguader, 19                  | F        |
| CHB-83123-12  | c/ Nou, 1-3 4t 2a                | F        |
| CHB-83177-12  | c/ Talamanca, 15 3r 2a           | F        |
| CHB-83227-12  | c/ Sant Miquel, 21 1r 3a         | F        |
| CHB-82990-12  | c/ Barreres, 1 3r única          | F        |
| CHB-83659-12  | c/ Santa Maria, 34 2n            | F        |
| CHB-83671-12  | Via Sant Ignasi, 43 3r 2a        | F        |
| CHB-83778-12  | c/ Remei de Dalt, 40 1r          | F        |
| CHB-83849-12  | c/ Tahones, 18 1r 1a             | F        |
| CHB-83850-12  | c/ Tahones, 18 1r 2a             | F        |
| CHB-83851-12  | c/ Tahones, 18 2n 1a             | F        |
| CHB-83852-12  | c/ Tahones, 18 2n 2a             | F        |
| CHB-83853-12  | c/ Tahones, 18 3r 1a             | F        |
| CHB-83854-12  | c/ Tahones, 18 3r 2a             | F        |
| CHB-83855-12  | c/ Tahones, 18 4t 1a             | F        |
| CHB-83856-12  | c/ Tahones, 18 4t 2a             | F        |
| CHB-015265-12 | c/ Sant Bartomeu, 1 3r 1a        | F        |
| CHB-015265-12 | c/ Sant Bartomeu, 1 3r 2a        | F        |
| CHB-015145-12 | Passatge Juvells, 3 1r           | F        |
| CHB-015142-12 | Passatge Juvells, 3 2n           | F        |
| CHB-015030-12 | c/ Vilanova, 15 3r               | F        |
| CHB-015733-12 | c/ Via Sant Ignasi, 71 ppal 1a   | F        |
| CHB-016709-12 | c/ Alfons XII, 13 5è 2a          | F        |
| CHB-018269-12 | c/ de Lladó, 1-3 3r-1a           | F        |
| CHB-018363-12 | c/ Vallfontolosa, 13 1r 2a       | F        |



| Expedient     | Adreça                       | Resultat |
|---------------|------------------------------|----------|
| CHB-018313-12 | c/ Vilanova, 14 1r 2a        | NI/F     |
| CHB-018930-12 | c/ de les Saleses, 14        | F        |
| CHB-020240-12 | c/ Santa Llúcia, 40 1r       | F        |
| CHB-020744-12 | c/ Urgell, 24 4t             | F        |
| CHB-020744-12 | c/ Urgell, 24 5è             | F        |
| CHB-020786-12 | c/ Alfons XII, 20 1r 2a      | F        |
| CHB-021185-12 | c/ Urgell, 19 1r             | F        |
| CHB-022035-12 | c/ Nou, 1-3 4t 2a            | F        |
| CHB-022397-12 | Plaça Infants, 13 2n         | F        |
| CHB-023676-12 | c/ Campanes, 9 2n 4a         | F        |
| CHB-024236-12 | c/ Camp d'Urgell, 20 1r 1a   | F        |
| CHB-026051-12 | Plaça de la Reforma, 1 2n 1a | F        |
| CHB-027246-12 | Ctra. de Vic, 86 entresol    | NI/F     |
| CHB-027165-12 | c/ Alfons XII, 4rt 3a        | F        |
| CHB-027957-12 | c/ Jaume, l 9-11 1er 2a      | F        |
| CHB-028455-12 | c/ Xiprer, 12 3er            | F        |
| CHB-029399-12 | c/ Serarols, 12 3er          | F        |
| CHB-029868-12 | c/ Sant Bartomeu, 32 3r      | F        |
| CHB-030942-12 | Plaça Infants, 10 1 4t 1a    | F        |
| CHB-030942-12 | Plaça Infants, 10 1 1r 1a    | F        |

### 5.3. SEGUIMENT D'EXPEDIENTS DE SOL·LICITUD D'AJUTS PER A LA REHABILITACIÓ 1994-2012: INVERSIÓ REALITZADA

| Actuació |      |      | Inversió |                 |                 | Subvencions    |              |                 |                |                  |                |         |                 |
|----------|------|------|----------|-----------------|-----------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|------------------|----------------|---------|-----------------|
| Any      | Núm. | Exp. | N. Hab.  | Integral        | Elem. com.      | Privatius      | entitats     | Total           | Generalitat    | Aj. (FORU/Ma.s.) | Total Subvenc. | Sublín. | Diferència      |
| 1994     | 3    |      | 15       |                 | 54.299,69 €     | 24.040,48 €    | 0,00 €       | 78.340,17 €     | 18.256,81 €    |                  | 18.256,81 €    | 23%     | 60.083,36 €     |
| 1995     | 26   |      | 77       | 439.767,87 €    | 246.739,37 €    | 214.743,96 €   | 0,00 €       | 901.251,89 €    | 152.691,46 €   |                  | 152.691,46 €   | 17%     | 748.560,43 €    |
| 1996     | 10   |      | 36       | 328.736,02 €    | 156.484,36 €    | 91.673,85 €    | 0,00 €       | 576.894,22 €    | 75.670,63 €    |                  | 75.670,63 €    | 13%     | 501.223,59 €    |
| 1997     | 15   |      | 70       | 732.203,92 €    | 203.326,72 €    | 110.732,16 €   | 0,00 €       | 1.046.311,82 €  | 240.605,72 €   |                  | 240.605,72 €   | 24%     | 797.698,09 €    |
| 1998     | 19   |      | 96       | 829.216,49 €    | 233.096,40 €    | 116.232,69 €   | 0,00 €       | 1.161.135,58 €  | 285.417,34 €   | 0,016,01 €       | 22.572,10 €    | 26%     | 873.146,14 €    |
| 1999     | 19   |      | 101      | 711.285,39 €    | 383.436,09 €    | 204.783,94 €   | 0,00 €       | 1.309.505,42 €  | 274.996,14 €   | 36.907,32 €      | 301.903,46 €   | 23%     | 1.007.601,96 €  |
| 2000     | 9    |      | 22       | 237.808,21 €    | 62.824,91 €     | 84.166,98 €    | 0,00 €       | 364.800,10 €    | 41.282,94 €    | 7.951,68 €       | 49.234,62 €    | 13%     | 335.565,48 €    |
| 2001     | 33   |      | 136      | 309.099,65 €    | 602.634,95 €    | 213.173,31 €   | 0,00 €       | 1.124.907,92 €  | 207.451,85 €   | 60.907,39 €      | 268.359,24 €   | 24%     | 856.548,68 €    |
| 2002     | 37   |      | 181      | 862.906,82 €    | 870.204,13 €    | 206.274,73 €   | 0,00 €       | 2.809.385,68 €  | 496.463,63 €   | 82.896,84 €      | 579.360,47 €   | 20%     | 1.429.995,21 €  |
| 2003     | 43   |      | 154      | 2.008.576,36 €  | 669.836,06 €    | 625.750,46 €   | 0,00 €       | 3.304.163,88 €  | 517.806,67 €   | 110.030,17 €     | 633.844,84 €   | 19%     | 2.670.318,74 €  |
| 2004     | 32   |      | 135      | 1.607.282,25 €  | 666.851,73 €    | 646.536,92 €   | 0,00 €       | 3.943.370,96 €  | 331.481,74 €   | 104.202,88 €     | 435.784,62 €   | 14%     | 2.607.600,28 €  |
| 2005     | 27   |      | 106      | 2.391.119,07 €  | 1.548.110,84 €  | 959.361,95 €   | 0,00 €       | 4.898.091,86 €  | 343.989,84 €   | 151.634,06 €     | 495.623,70 €   | 10%     | 4.392.898,16 €  |
| 2006     | 34   |      | 86       | 685.917,58 €    | 268.572,76 €    | 741.433,74 €   | 115.674,96 € | 1.831.590,04 €  | 234.880,51 €   | 75.418,83 €      | 310.299,34 €   | 17%     | 1.521.290,70 €  |
| 2007     | 74   |      | 172      | 717.360,80 €    | 1.495.464,59 €  | 367.657,67 €   | 67.857,82 €  | 3.648.379,77 €  | 492.264,26 €   | 149.311,35 €     | 641.575,61 €   | 24%     | 2.006.804,16 €  |
| 2008     | 81   |      | 286      | - €             | 2.487.432,92 €  | 271.006,83 €   | 469.883,44 € | 3.228.323,19 €  | 519.884,58 €   | 221.417,45 €     | 741.302,03 €   | 23%     | 2.487.021,16 €  |
| 2009     | 105  |      | 285      | - €             | 3.653.682,81 €  | - €            | - €          | 3.653.682,81 €  | 606.006,09 €   | 208.623,37 €     | 864.630,96 €   | 24%     | 2.788.852,76 €  |
| 2010     | 101  |      | 328      | - €             | 2.437.772,63 €  | 430.503,71 €   | - €          | 2.868.276,34 €  | 645.671,11 €   | 22.572,33 €      | 668.243,44 €   | 23%     | 2.200.032,90 €  |
| 2011     | 9    |      | 9        | - €             | - €             | 17.345,67 €    | - €          | 17.345,67 €     | 7.900,85 €     | - €              | 7.900,85 €     | 46%     | 9.444,82 €      |
| 2012     | 0    |      | 0        | - €             | - €             | - €            | - €          | - €             | - €            | - €              | - €            | 0%      | - €             |
| TOTAL    |      |      | 2311     | 11.871.369,39 € | 15.991.061,15 € | 5.580.419,17 € | 653.416,22 € | 34.096.265,87 € | 5.542.751,58 € | 1.258.842,78 €   | 6.801.594,36 € | 20%     | 27.294.671,51 € |

Inversió rehabilitació 1994-2012

