

CATÀLEG DE SERVEIS EN MATERIA D'HABITATGE DE L'AJUNTAMENT DE TARRAGONA – Gener 2024

ÍNDEX

A. SERVEIS PER A FACILITAR L'ACCÉS A L'HABITATGE I CONTRA L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

I. PARC D'HABITATGES ADMINISTRAT PER SMHAUSA

1. Forma d'adquisició i gestió del parc

- a) Promoció pròpia d'habitatges
- b) Adquisició d'habitatges mitjançant dret preferent
- c) Habitatges conveniats amb el tercer sector
- d) Adjudicació i contractació dels habitatges administrats

2. Tipus d'habitatges gestionats

- a) Habitatges de protecció oficial
- b) Habitatges del fons d'habitatges de lloguer de la Generalitat de Catalunya
- c) Xarxa de Mediació per al Lloguer Social

II. TRAMITACIÓ D'AJUTS SOCIALS I SUBVENCIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE

- 1. Ajuts al pagament del lloguer de l'AHC
- 2. Prestacions econòmiques d'especial urgència de l'AHC
- 3. Ajuts socials per atendre les despeses d'habitatge i subministraments

B. SERVEIS PER GARANTIR I MILLORAR LA QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ

I. CÉDULLES D'HABITABILITAT

II. AJUTS A LA REHABILITACIÓ

- 1. Ajuts a les actuacions de rehabilitació a nivell de barri (programa 1)
- 2. Ajuts a les actuacions de rehabilitació d'edificis (programa 3)

3. Ajuts a les actuacions de millora de l'eficiència energètica en d'habitatges (programa 4)
4. Ajuts a l'elaboració del llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació i la redacció de projectes de rehabilitació (programa 5)
5. Subvencions per les actuacions d'accessibilitat universal a l'habitatge a persones grans, amb discapacitat i/o en situació de dependència
6. Subvencions per a obres d'arranjament a l'interior dels habitatges per a les persones grans
7. Subvencions per rehabilitar els edificis residencials del parc públic (ascensors).
8. Ajuts municipals a la rehabilitació d'habitatges destinats al lloguer social

III. PROGRAMA DE MASOVERIA URBANA

C. SERVEI DE SUPORT I COOPERACIÓ

I. ATENCIÓ CIUTADANA

1. SMHAUSA
 - a) Oficina Local d'habitatge
 - b) Oficina rehabilitadora
2. IMSST
 - a) Servei d'habitatge social
 - b) Mediació en conflictes veïnals

II. COMUNICACIÓ I DIFUSIÓ SOBRE HABITATGE

1. Pàgina web i xarxes socials
2. Publicacions i divulgació

III. CONSELL DE L'HABITATGE DE TARRAGONA

INTRODUCCIÓ

L'Ajuntament de Tarragona al maig de 2023 va aprovar el Pla Local de l'Habitatge 2021-2026, que en la seva actuació número 12 estableix la necessitat de crear un catàleg de serveis i recursos per a persones sense llar i a l'actuació 40 un mateix catàleg per la prevenció, tractament i reacció als desnonaments.

Atenent a que l'Ajuntament de Tarragona té Conselleria d'habitatge, però presta els serveis en aquesta matèria bàsicament a través de dos organismes diferents, creiem que es necessari crear un catàleg complet amb tots els recursos i serveis prestats per l'Ajuntament i que tenen a veure amb habitatge. Encara que hi ha serveis que es presten directament per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), a qui es farà referència per determinar els serveis que es complementen per aquest organisme. En quan als serveis i recursos que presta aquesta entitat, ens remetem al seu propi catàleg, que es pot consultar a: [CATÀLEG DE SERVEIS DE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA \(gencat.cat\)](http://gencat.cat)

Els serveis en matèria d'habitatge es presten principalment pel Servei Municipal d'Habitatge i Actuacions Urbanes, SA (SMHAUSA), que neix l'any 1989 fruit del Patronat Municipal de l'Habitatge que donà continuïtat a les noves actuacions, propòsits, i una filosofia millorada.

Així doncs, es crea l'Oficina d'Habitatge és una finestra que es troba a carrer descalços, 11-15 i que mostra al ciutadà totes les opcions que té a l'hora de trobar un habitatge, com fer-ho, i les actuacions que s'estan duent a terme. Alguns dels serveis que duu a terme són: la rehabilitació de façanes, l'accés assequible de l'habitatge i la dinamització del mercat de lloguer.

El Servei Municipal de l'Habitatge i Actuacions Urbanes, S.A. no desenvolupa una tasca d'assistència social sinó que mira de corregir els desequilibris que es produeixen en un mercat tan competitiu com és l'immobiliari, per tal d'oferir als tarragonins i tarragonines l'accés a un habitatge digne i assequible.

L'Institut Municipal de Serveis Socials (IMSST) te la missió de ser el referent de proximitat a la ciutadania i al territori, que es constitueix com la porta d'entrada al sistema públic de serveis socials de Catalunya. Tenint la missió d'empoderar les persones i les comunitats; contribuir a la millora dels vincles personals, familiars i socials; protegir les persones que tenen dificultats per actuar autònomament; i prevenir situacions de risc social mitjançant equips professionals capaços d'oferir una visió i una atenció integral i integradora.

Està format per un equip de 145 professionals multidisciplinars: educadors/es socials, treballadors/es socials, psicòlegs/es, pedagogs, integradors socials,

mediadors, personal administratiu, personal de recepció i conserges, que presten els seus serveis amb vuit punts físics d'accés directe de la ciutadania, una centraleta única d'atenció i una seu central administrativa i de gestió interna situada a la plaça Prim, 6.

En matèria d'habitatge, s'encarreguen de prevenir i tractar les situacions de risc social i residencial de les persones més vulnerables, principalment per evitar atendre la manca d'habitatge i/o el risc de perdre'l.

Per realitzar aquesta tasca, l'IMSST va crear un equip de professionals que prèvia valoració dels tècnics socials dels equips bàsics de serveis socials, poden derivar a persones que es troben en situació de possible pèrdua d'habitatge. Aquest equip està ubicat al carrer. Puig d'en Sitges baixos.

En definitiva, l'Ajuntament de Tarragona té l'objectiu de garantir un habitatge digne per a tots els ciutadans i ciutadanes, doncs es un dret constitucional, del que avui en dia no tothom pot gaudir i, és per això, que cal lluitar per facilitar el seu accés a tots els sectors de la societat.

A. SERVEIS PER A FACILITAR L'ACCÉS A L'HABITATGE I CONTRA L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

I. PARC D'HABITATGES GESTIONAT PER SMHAUSA

Des de SMHAUSA es gestiona i administra un parc d'habitatges per a destinar-lo a allotjament social. La major part dels habitatges són del parc públic del que SMHAUSA és titular, i una part procedeix de la cessió de propietaris privats o entitats del tercer sector.

La gestió i administració d'aquest parc implica la realització d'actuacions de tipus administratiu, tècnic, financer, econòmic, judicial, etc. Hi ha gestions que es fan a les seus d'SMHAUSA i altres de proximitat, com les de l'IMSSTT, o les que poden fer-se als mateixos barris o habitatges. Les tasques d'administració del parc públic i del parc privat són bàsicament les mateixes, si bé puntualment pot haver-ne alguna diferència.

1. Forma d'adquisició i gestió del parc

a) Promoció pròpia d'habitatges

SMHAUSA ha realitzat la promoció de diferents edificis d'habitatges de protecció oficial tant de venda com de lloguer. Actualment ens trobem gestionant en regim

de lloguer 9 habitatges i dos locals de carrer Smith, núm. 6, 2 habitatges a carrer civaderia núm. 13-15 i 60 habitatges a carrer doctor mallafre, núm. 7.

b) Adquisició d'habitatges mitjançant dret preferent

SMHAUSA incrementa el parc públic d'habitatge mitjançant l'exercici dels drets d'adquisició preferent a favor de l'Administració pública. Aquesta mesura implica que el titular transmissor de l'habitatge ha de comunicar a AHC la seva intenció de vendre'l. Aquest dret d'adquisició preferent, s'exerceix per SMHAUSA, quan AHC li comunica i no exerceix el seu dret amb caràcter preferent, sobre els habitatges amb protecció oficial qualificats segons el Decret 454/2004 o posteriors i en les transmissions de tots els habitatges adquirits amb posterioritat a l'entrada en vigor de la llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.

c) Habitatges conveniats amb el tercer sector

El mes de maig de 2021 l'Ajuntament de Tarragona i la Fundació HÀBITAT3 van signar un conveni de col·laboració mitjançant el qual HÀBITAT3 cedia 17 habitatges de la ciutat buits i rehabilitats a SMHAUSA per tal de que es destinessin a persones amb situació de vulnerabilitat a través de l'Institut de Serveis Socials de Tarragona (IMSST). Aquest conveni contempla la rehabilitació i adjudicació de 2 habitatges a Camp clar, un a Bonavista, quatre a Sant Salvador i 10 a Sant Pere i Sant Pau. El conveni té una durada de quatre anys prorrogables i un cost anual de 32.000€.

d) Adjudicació i contractació dels habitatges administrats

Les persones usuàries han d'estar inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial a AHC. SMHAUSA mostra els habitatges a les persones interessades i atén els dubtes que hi puguin sorgir.

Un cop el procediment d'adjudicació es resol, es procedeix a formalitzar la contractació, que pot ser de lloguer o de cessió d'ús temporal.

De la gestió d'aquests contractes de lloguer o cessió d'ús del parc d'habitatges se'n deriven una sèrie d'actuacions:

- Tramitació del dipòsit de fiances i avalloguer, si escau.
- Renovació i actualització de les rendes, si escau, dels contractes una vegada finalitzada la seva vigència.
- Seguiment dels habitatges, de la morositat i de l'estat de conservació i manteniment t de l'habitatge.

- La gestió de la morositat comporta actuacions de cobrament d'impagats, mitjançant la identificació i valoració dels deutors, incloent la gestió prejudicial, judicial i extrajudicial, oferint, si escau, un tractament social.
- SMHAUSA s'encarrega de mantenir en bon estat de conservació el parc que administra realitzant les reparacions dels desperfectes esdevinguts en l'habitatge que corren a càrrec d'SMHAUSA. Només es pot adjudicar un habitatge si es disposa de tota la documentació tècnica (cèdula o document equivalent, el certificat d'eficiència energètica i, si escau, l'informe de inspecció tècnica de l'edifici) i si es troba en condicions d'ús i habitabilitat per ser ocupat. Per tant, s'encarrega de la seva adequació, que consisteix en una actuació integral sobre un habitatge, en allò que sigui necessari, abans d'adjudicar-lo.
- Tramitació de les renunciacions a l'adjudicació o al contracte formalitzat, i extinció de contractes.
- Tramitació de les peticions de canvi d'habitatge.
- Tramitació de les extincions de contractes per defunció del titular
- Altres canvis de titularitat de contractes: herències, resolucions judicials, renúncia d'un cotitular, etc.

Per tal de poder adjudicar un habitatge del parc administrat, SMHAUSA va elaborar un protocol de gestió dels seus habitatges, establint uns requisits i procés diferenciant el tipus d'habitatge que es gestiona. Així, es distingeix entre tres tipus d'habitatges:

2. Tipus d'habitatges gestionats

a) Habitatges de protecció oficial

SMHAUSA disposa d'un parc públic d'habitatges d'HPO provinents de les promocions que ha realitzat i que actualment gestiona en règim de lloguer o lloguer amb opció de compra. A més, disposa de diferents sols públics cedits per l'Ajuntament de Tarragona, amb la finalitat de que es destinin a la promoció d'HPO en règim de lloguer.

Aquest any 2023 ha signat un Conveni amb les Fundacions Sales i Nou Lloc per la cessió en dret de superfície de la parcel·la M3 del PP10 per un termini de 75 anys, per la construcció i posterior explotació de 192 HPO en règim de lloguer, amb pàrquings i trasters.

b) Habitatges de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social

Oficina local de l'habitatge gestiona la Borsa de mediació de lloguer social que, en col·laboració amb el Departament d'Habitatge de la Generalitat i Agència de

l'habitatge de Catalunya, té com a objectiu incrementar l'oferta d'habitatges de lloguer a preus moderats.

La Borsa de lloguer és un servei que actua d'intermediari en el mercat privat de lloguer. Consisteix en la mediació entre propietaris i propietàries d'habitatges i demandants de lloguer, per tal de facilitar la formalització de contractes d'arrendament d'habitatge tenint en compte les condicions d'ambdues parts.

Es tracta de captar habitatges entre un 10% i 20% per sota del preu de mercat, amb una renda màxima de 550€. A canvi, s'ofereixen garanties als propietaris (pòlissa multirisca, de defensa jurídica, avalloguer) i fer la recerca de llogater, contractació i seguiment durant tota la vida del contracte.

c) Habitatges destinats a situacions d'emergència social

L'Institut Municipal de Serveis Socials de Tarragona (IMSST) crea i regula els recursos d'Al·lotjament Temporal i d'Urgència per atendre situacions crítiques, determinades per la carència de domicili o per la impossibilitat de continuar al domicili habitual a causa de greus conflictes per tal d'oferir una solució residencial de caràcter temporal a les persones afectades, mitjançant diferents modalitats per atendre les diferents situacions de pèrdua sobtada de l'habitatge habitual, especialment aquelles en les que un conflicte familiar posi en situació de perill físic o emocional a les persones, cas en el que caldrà garantir la confidencialitat de la ubicació dels equipaments associats.

Aquest es un recurs específic, amb disponibilitat limitada i acotat en el temps en base al pla de treball establert amb la família

II. TRAMITACIÓ D'AJUTS SOCIALS I SUBVENCIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE

1. Ajuts al pagament del lloguer de l'AHC

SMHAUSA, a través de l'Oficina Local d'Habitatge, gestiona ajuts per fer front al pagament del lloguer convocats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Per tant, actuem com a tramitadors dels ajuts, qui resol i efectua els pagaments és AHC.

Es gestionen diferents tipus d'ajuts:

- a) Subvencions per al pagament del lloguer destinats a persones amb ingressos baixos o moderats a qui el cost de l'habitatge pot situar en risc d'exclusió social residencial. Aquests ajuts estan reconeguts a la Llei

18/2007 del dret a l'habitatge i al Pla per al dret a l'habitatge. Les subvencions són atorgades per un període d'un any, Les subvencions per al pagament del lloguer que s'apliquen en virtut del Pla estatal d'habitatge 2018-2021. Aquests ajuts no van destinats a col·lectius específics. No obstant, al 2022, aquests ajuts s'han dirigit a majors de 36 anys.

- b) Ajuts per fer front al pagament del lloguer destinats a persones grans amb ingressos baixos o moderats a qui el cost de l'habitatge pot situar en risc d'exclusió social residencial. Aquests ajuts estan reconeguts a la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge i al Pla per al dret a l'habitatge. Poden ser subvencions o prestacions: les subvencions són atorgades a persones majors de 65 anys, per un període d'un any, en canvi les prestacions són permanents, si bé cal acreditar anualment que es continuen complint els requisits, i estan restringides només als beneficiaris que a final de 2012 superaven els 65 anys i que des de llavors disposen d'aquesta prestació.
- c) A més, al 2021, a diferència d'altres anys s'han tramitat els ajuts dirigits a persones joves:
- Subvencions del Bo Jove: Subvencions per facilitar el gaudi d'un habitatge o habitació en règim de lloguer o de cessió d'ús a les persones joves amb escassos mitjans econòmics, que es van tramitar al 2022. Adreçat a: A persones que siguin titulars d'un contracte de lloguer, habitació i/o cessió d'ús que constitueixi el seu domicili habitual i permanent al territori de Catalunya que en el moment de fer la sol·licitud tinguin fins a 35 anys inclosos.
 - Subvencions al lloguer per a persones joves fins a 36 anys: Es tracta de subvencions per al pagament del lloguer o cessió d'ús d'habitatges o habitacions, per facilitar l'accés i la permanència a sectors de població en risc d'exclusió social o per facilitar l'emancipació i el gaudi d'un habitatge o habitació per a joves fins a 36 anys.

L'actuació de l'Oficina Local de l'Habitatge consisteix en informar als usuaris sobre les convocatòries, els seus requisits i documentació a lliurar. A més, es tramita la sol·licitud i la documentació a través de l'aplicació informàtica que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya té a aquest efecte. Es realitzen els requeriments de documentació i s'informa de les resolucions als usuaris mitjançant la publicitat dels llistats emesos per l'Agència. També es tramiten les justificacions dels rebuts de pagament perquè l'Agència pugi procedir al pagament de la subvenció a l'usuari i es tramiten els canvis necessaris per la gestió dels mateixos (dades, domicili, import del lloguer, etc).

La informació sobre les diferents convocatòries que s'obren respecte aquests ajuts es poden consultar a: [Subvencions per al pagament de lloguer o cessió d'ús. gencat.cat](http://Subvencions_per_al_pagament_de_lloguer_o_cessio_d'us.gencat.cat)

2. Prestacions econòmiques d'especial urgència de l'AHC

Les prestacions econòmiques d'especial urgència tenen com a finalitat possibilitar la permanència en l'habitatge habitual i permanent de la persona sol·licitant i de la seva unitat de convivència o bé l'accés a un nou habitatge, prevenint així l'exclusió social que pot suposar aquesta pèrdua. Aquestes prestacions són ajuts puntuals en els que és preceptiu l'informe socioeconòmic emès pels serveis socials d'atenció primària o especialitzats. Es diferencien tres tipus de prestació:

- a) Per al pagament del deute de rendes de lloguer, que pot incloure en determinats supòsits una prestació complementària per donar continuïtat al pagament del lloguer.
- b) Per al pagament del deute de quotes d'amortització hipotecària.
- c) Per atendre situacions de pèrdua d'habitatge com a conseqüència de desnonament o d'altres situacions reconegudes, per exemple dació en pagament, violència masclista o bé trobar-se en situació de real·lotjament quan ha estat reconeguda la situació d'emergència econòmica i social. Pot incloure una prestació complementària per a despeses de fiança i d'accés a l'habitatge en règim de lloguer.

A SMHAUSA actuem com a tramitadors dels ajuts, qui resol i efectua els pagaments és AHC.

La informació sobre les diferents convocatòries que s'obren respecte aquests ajuts es poden consultar a: [Prestacions econòmiques d'especial urgència per a l'habitatge. gencat.cat](http://Prestacions_economices_d'especial_urgencia_per_a_l'habitatge.gencat.cat)

3. Ajuts socials per atendre les despeses d'habitatge i subministraments

Les prestacions econòmiques d'urgència social estan destinades a pal·liar i evitar situacions d'exclusió social amb necessitats puntuals, urgents i bàsiques de subsistència que s'associïn a un pla de treball, i tenen diferents modalitats entre les que trobem que fan referència a la "Carència o insuficiència de recursos econòmics per a l'accés o manteniment de l'habitatge habitual i /o de les despeses derivades del mateix"

Les bases estan publicades al: [index.php \(dipta.cat\)](http://index.php(dipta.cat))

B. SERVEIS PER GARANTIR I MILLORAR LA QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ

I. CÉDULES D'HABITABILITAT

La cèdula d'habitabilitat és l'acte administratiu, contingut en un document específic així anomenat, en virtut del qual s'acredita que un habitatge compleix les condicions de qualitat recollides a la normativa i, per tant, és apte per a ésser destinat a residència. L'atorgament de la cèdula d'habitabilitat implica exclusivament que l'habitatge compleix els requisits tècnics d'habitabilitat de la normativa vigent i no suposa la legalització de les construccions pel que fa a l'adequació de l'ús d'habitatge a la legalitat urbanística. Els requisits d'habitabilitat depenen dels diferents tipus de cèdules (primera ocupació, segona ocupació o primera ocupació de rehabilitació) i, en el cas de la segona ocupació, de l'antiguitat de l'habitatge.

La cèdula d'habitabilitat té una vigència de 15 a 25 anys segons el tipus de cèdula i l'any de concessió.

En qualsevol transmissió, per venda, lloguer o cessió d'ús, incloses les derivades de segones i successives transmissions, cal acreditar que l'habitatge compleix les condicions de qualitat mitjançant el lliurament o disposició de la cèdula d'habitabilitat vigent. No obstant això, en la transmissió d'un habitatge usat es pot exonerar en determinats casos la seva presentació.

La competència de l'atorgament de la cèdula d'habitabilitat correspon a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i es basa en la certificació prèvia de les condicions d'habitabilitat que realitza un tècnic competent. La informació sobre les cèdules queda registrada en una base de dades que permet conèixer l'estat d'habitabilitat del parc d'habitatges de Catalunya.

L'Oficina Local de l'Habitatge tramita les sol·licituds i realitza les inspeccions a l'habitatge i fa requeriments de documentació, presentant tota la documentació a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per la seva aprovació.

II. AJUTS A LA REHABILITACIÓ

L'Ajuntament de Tarragona signa conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Tarragona per la gestió de l'Oficina de Rehabilitació al municipi. I posteriorment, l'Ajuntament de Tarragona encarrega aquesta gestió a SMHAUSA, qui gestiona ajuts de rehabilitació per a edificis d'habitatges i habitatges, que consisteixen en subvencions a les persones o entitats promotores d'actuacions de rehabilitació.

Les actuacions susceptibles de rebre ajuts públics per al seu finançament són:

- La rehabilitació dels edificis d'habitatges i, especialment, les obres de rehabilitació d'elements comuns en edificis plurifamiliars que s'adrecen a la rehabilitació de les patologies estructurals dels elements comuns dels edificis, la millora de la sostenibilitat i de l'eficiència energètica i de les condicions d'accessibilitat.
- La rehabilitació dels interiors dels habitatges i, especialment, les obres de rehabilitació per assolir els mínims d'habitabilitat.
- La rehabilitació d'edificis d'habitatges i d'habitatges en àmbits territorials declarats àrees de rehabilitació o en el marc de programes específics de rehabilitació impulsats per les administracions. És una actuació que es fa d'acord amb l'administració local per tal de focalitzar l'actuació de rehabilitació en àmbits especialment degradats, d'una tipologia determinada d'intervenció o una tipologia específica d'edificis.

Així, l'Oficina de rehabilitació tramita els següents ajuts convocats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya:

- 1. Ajuts a les actuacions de rehabilitació a nivell de barri (programa 1), amb la signatura d'un conveni a banda per l'any 2023.**
- 2. Ajuts a les actuacions de rehabilitació d'edificis (programa 3)**
- 3. Ajuts a les actuacions de millora de l'eficiència energètica en d'habitatges (programa 4)**
- 4. Ajuts a l'elaboració del llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació i la redacció de projectes de rehabilitació (programa 5)**
- 5. Subvencions per les actuacions d'accessibilitat universal a l'habitatge a persones grans, amb discapacitat i/o en situació de dependència**
- 6. Subvencions per a obres d'arranjament a l'interior dels habitatges per a les persones grans**
- 7. Subvencions per rehabilitar els edificis residencials del parc públic (ascensors)**

A SMHAUSA actuem com a tramitadors dels ajuts, qui resol i efectua els pagaments és AHC.

La informació sobre les diferents convocatòries dels ajuts o subvencions en matèria de rehabilitació es pot consultar a: [Ajuts a la rehabilitació. Habitatge \(gencat.cat\)](http://Ajuts a la rehabilitació. Habitatge (gencat.cat))

8. Ajuts municipals a la rehabilitació d'habitatges destinats al lloguer social

L'Ajuntament de Tarragona, l'any 2022 va obrir una convocatòria de subvencions municipals a la rehabilitació d'habitatges destinats al lloguer social. I preveu obrir un altre pel 2024, amb condicions similars. La finalitat d'aquests ajuts ha estat augmentar el número de pisos a la borsa de lloguer social, mobilitzar els habitatges per pal·liar la problemàtica referent als pisos buits i dinamitzar als professionals del sector: paletes, lampistes i petits constructors de la ciutat”.

Aquestes ajudes es dirigeixen a arrendadors que tenen la intenció de posar en condicions adequades els seus habitatges (fins un màxim de 5) per llogar-los a través de la borsa de mediació gestionada per SMHAUSA. Els habitatges poden tenir qualsevol antiguitat, i han de disposar de cèdula d'habitabilitat o estar en disposició d'obtenir-la un cop executades les obres.

Es subvencionen despeses com les reformes de cuines, banys o instal·lacions - d'aigua, gas, calefacció, sanejament-. També s'inclouen les intervencions de millora de l'aïllament tèrmic o acústic, així com el repàs dels elements de l'habitatge deteriorats per una manca de conservació manteniment com pintura, terres, portes, finestres, etc. També està previst que la subvenció pugui cobrir llicències d'obres, taxes i impostos municipals, sempre que no s'hagin beneficiat de la bonificació de fins al 95%. La subvenció cobreix el 100% del cost de l'obra fins a un màxim de 18.000€ per habitatge

Un cop rehabilitats, aquests habitatges s'oferiran en lloguer a través de la borsa municipal, a preus entre un 10% i un 20% per sota de mercat. A canvi, es donaran garanties als propietaris en el cobrament de les rendes de lloguer, el manteniment de l'habitatge, i la gestió del contracte.

Per consultar si les convocatòries d'ajuts o subvencions estan vigents o no, també podeu accedir al web [Ajuts i subvencions a l'habitatge \(smhausa.cat\)](http://ajuts.i.subvencions.a.l.habitatge.smhausa.cat)

III. PROGRAMA DE MASOVERIA URBANA

Al 2023 SMHAUSA crea el programa de masoveria urbana en virtut del qual el llogater paga part o la totalitat de la renda mitjançant la realització d'arranjaments a l'habitatge. Aquesta rebaixa de renda serà proporcional al cost de les obres realitzades i es repartirà d'acord a la durada de contracte i la capacitat de pagament del llogater. Aquest programa es pot posar en funcionament a través de la Borsa de Mediació per al lloguer social o a través dels habitatges socials propietat de SMHAUSA.

Aquest tipus de contracte de lloguer, que permet obtenir l'ús del immoble a canvi de la realització d'obres a l'habitatge es fonamenta en l'article 17.5 LAU que estableix que en els contractes d'arrendament les parts podran acordar que la renda es substitueixi total o parcialment pel compromís de reformar o rehabilitar l'immoble en els termes pactats. Com la Llei no preveu una regulació específica és molt important pactar tots els extrems per les parts, fer-los constar en el contracte i realitzar un seguiment acurat del seu compliment, per evitar incompliments i conflictes entre les parts.

En compliment del Pla local d'habitatge 2021 2026 es permet incentivar el lloguer dels habitatges que no es troben en disposició d'ocupar-se immediatament i precisen arranjaments de poca envergadura i els seus propietaris no estan disposats a satisfer el seu cost. Alhora permet, que persones amb pocs recursos pugin disposar d'un lloguer més econòmic a canvi d'utilitzar els seus coneixements en construcció o els seus contactes per realitzar aquestes reparacions. La incorporació d'aquest programa a la Borsa de Mediació per al lloguer social també es una eina per poder captar més habitatges o millorar les seves condicions per facilitar la seva ocupació i la comoditat dels seus llogaters.

C. SERVEI DE SUPORT I COOPERACIÓ

I. ATENCIÓ CIUTADANA

L'atenció a l'usuari es presta presencial, per escrit, telefònica i telemàticament, per correu electrònic. Es pot realitzar qualsevol consulta d'informació en matèria d'habitatge, la qual es tramita directament o es dirigeix a l'administració concreta que presta el servei, que pot ser SMHAUSA, IMSST, l'OMAC o l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, depenent el cas.

- 1. Les oficines del Servei Municipal de l'Habitatge (SMHAUSA)** estan ubicades al carrer descalfos. Concretament, al núm. 11 s'ubiquen les Oficines creades mitjançant els convenis de gestió signat entre l'empresa i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya:

a) L'Oficina Local d'Habitatge

Es proporciona la informació general sobre els serveis disponibles en matèria d'habitatge, es tramiten sol·licituds d'habitatge social, ajuts i subvencions i cèdules d'habitabilitat i la resta de serveis conveniats amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

b) L'Oficina de rehabilitació



És una oficina especialitzada en informar i tramitar els ajuts i subvencions en matèria de rehabilitació conveniades amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Al número 15 del mateix carrer estan les oficines que s'encarreguen de gestionar el parc propi titularitat d'SMHAUSA.

- 2. L'Institut Municipal de Serveis Socials (IMSST):** L'IMSST s'encarrega de l'atenció dels usuaris que es troben en risc d'exclusió social i residencial, per tant, també atenen problemàtiques com l'habitatge.

- a) Servei d'habitatge social.**

És un servei especialitzat en matèria d'habitatge que atén les demandes derivades dels Serveis Socials.

- b) Mediació en conflictes veïnals.**

La missió del projecte d'Escales Actives és la de millorar la qualitat de vida de les persones, la seva cohesió sociocultural, així com el manteniment dels immobles veïnals, en un context de treball en espai veïnal i comunitari de barris. La metodologia més emprada és la GAC: Gestió Alternativa de Conflictes, que engloba diferents tipus d'intervenció. Des de la derivació a l'assessorament, simples facilitacions, gestió d'escales (en els suports als rols de presidència, secretaria i tresoreria), la mediació comunitària i la capacitat i formació de les juntes d'escales.

II. COMUNICACIÓ I DIFUSIÓ SOBRE HABITATGE

1. Pàgina web i xarxes socials

Tant SMHAUSA com IMSST tenen pàgina web en la qual es fa difusió de tots els serveis que presten les entitats en matèria d'habitatge i, sobre les característiques de l'organització, inclòs el portal de transparència.

Al web d'SMHAUSA [SMHAUSA | Servei Municipal de l'Habitatge a Tarragona](#) podem trobar informació sobre l'empresa, els projectes i actuacions urbanístiques que ha portat a terme. Es poden consultar els Plans Locals de l'Habitatge i altres normatives vinculants. Es poden consultar les convocatòries d'ajuts i subvencions e informació sobre la resta de serveis que presta l'Oficina Local d'Habitatge. A més, d'altre informació i notícies rellevants del sector.



A la web de l'IMSST [Habitatge — Ajuntament de Tarragona](#) podeu trobar la informació sobre el servei d'habitatge social que presten. A l'apartat de mediació, amb l'acció comunitària [Mediació \(tarragona.cat\)](#)

A través de les xarxes socials de l'Ajuntament de Tarragona (web propi, twitter [@TGNAjuntament](#), instagram [@tarragona_cat](#), Facebook) es fa difusió de les convocatòries obertes i de les actuacions i notícies rellevants de la ciutat en matèria d'habitatge.

2. Publicacions i divulgació

SMAHUSA a través de la seva pàgina web fa difusió de les notícies i novetats més importants en matèria d'habitatge.

A més, a l'apartat sobre temes de consulta es poden consultar les preguntes més freqüents sobre com tramitar els ajuts i subvencions, sobre novetats normatives que afecten en matèria de covid, mesures sobre limitacions de rendes de lloguer, mediació o conciliació judicial.

També fa difusió dels serveis, programes i/o convocatòries de subvencions a través de diferents mitjans publicitaris, com per exemple els escrits, com els díptics i/o anuncis o notícies de premsa. També s'utilitzen altres mitjans de premsa com les entrevistes a la radio o la realització de conferències dirigides als professionals del sector i la resta de ciutadania interessada.

III. CONSELL DE L'HABITATGE DE TARRAGONA

L'Ajuntament de Tarragona, fent ús de les seves facultats, i davant la importància creixent del sector de l'habitatge en la vida de la ciutat, per l'especificitat de les seves característiques, i la voluntat explícita de les seves entitats representatives, considera de fonamental importància l'establiment de línies de col·laboració permanent en aquest àmbit. És per això que el Pla Local de l'Habitatge de Tarragona 2021-2026 proposa la creació del "Consell de l'Habitatge de Tarragona", a instàncies de la conselleria de l'Ajuntament de Tarragona amb competències en habitatge.

El Consell de l'Habitatge de Tarragona és l'òrgan de caràcter consultiu i amb capacitat d'elaborar propostes constructives que guii la política d'habitatge de la ciutat. El seu objectiu és promoure la cooperació i la col·laboració entre les entitats i agents del sector de l'habitatge i l'Ajuntament i els seus òrgans per proposar, planificar i programar les actuacions previstes en matèria d'habitatge.

En concret, el Consell:

- Està compost per institucions que tenen a veure amb el món de l'habitatge a la ciutat, incloent-hi els representants de la ciutadania, de les diferents entitats professionals, polítiques e institucionals i el món acadèmic. A més, podrà convidar, amb veu, però sense vot, a altres persones o institucions del territori quan convingui parlar sobre política territorial.
- Fa propostes i suggeriments sobre qualsevol assumpte en matèria d'habitatge.
- Elabora els informes i els dictàmens que li sol·liciti el conseller o consellera competent en matèria d'habitatge sobre els instruments de planificació i programació i sobre les actuacions previstes en matèria d'habitatge.
- Té la resta de competències que li atribueix la reglamentació d'habitatge.
- Foment del diàleg permanent entre els agents implicats.
- S'encarrega de realitzar el seguiment i control del Pla Local de l'Habitatge de Tarragona.