

A l'atenció del Senyor Cap de Govern, de la ministra de Presidència, Economia, Treball i Habitatge; dels presidents dels Grups Parlamentaris al Consell General, de l'Associació de Propietaris de Béns Immobles (APBI) i del Col·legi d'Agents i Gestors Immobiliaris (AGIA):

Ens adrecem a vostès per mitjà d'aquesta carta amb la voluntat de fer arribar les nostres demandes per la pròxima manifestació del 5 d'abril, al marge del soroll mediàtic; establint una via de comunicació directa al respecte.

Ens dirigim a vostès com els principals agents socials implicats en matèria d'habitatge (tot i que no sigueu els únics) com a mostra de la voluntat pel desitjat diàleg.

El nostre objectiu a aquesta manifestació és exigir que tant el Govern d'Andorra com els diferents grups parlamentaris al Consell General comencin a treballar de manera immediata per assolir el més urgentment possible les següents demandes:

1. Regulació dels preus de tots els tipus de lloguer d'acord amb el seu valor real i al poder adquisitiu de la població.
2. Prohibició de tots els desnonaments sense un habitatge alternatiu digne i assequible.
3. Creació d'un registre de la propietat públic, transparent i accessible, així com la creació de censos d'habitatge periòdicament actualitzables a les diferents parròquies d'Andorra.
4. Disposar de les mesures oportunes per acabar definitivament amb la trampa del fill.

És per això que us demanem que ens feu arribar el vostre posicionament respecte d'aquestes demandes. Com ja vam anunciar, com a col·lectiu estem oberts al diàleg. Andorra és un país petit, on ens coneixem (o almenys ens reconeixem) pels carrers. No hi ha necessitat de tensar la corda, si estem tots en la mateixa línia de treball.

Per part nostra, no podem acceptar perdre el temps en entrar en un diàleg on els nostres interlocutors no considerin com a urgents abordar aquestes demandes.

Probablement, tindrem visions diferents sobre com s'han de regular els preus de tots els lloguers d'acord amb el seu valor real i al poder adquisitiu de la població; i és aquí on cal que hi hagi diàleg, enteniment i treball. Sense vendre

fum o sense amenaçar de retirar habitatges del mercat de lloguer si no es fa el que uns volen. És aquí on la Coordinadora per l'Habitatge Digne estén la seva mà a la resta d'agents socials implicats. No ho farem d'altra manera.

Aquestes quatre demandes són les que, a través del debat i l'anàlisi hem considerat urgents, però hi ha d'altres. **L'objectiu principal és acabar amb el negoci especulatiu de l'habitatge**, és a dir: que el motor de la compra i el lloguer dels habitatges no sigui la inversió especulativa, sinó garantir habitatges per la població que treballa per fer d'Andorra un país dignament habitable.

Aquest objectiu ha de passar, necessàriament, per regular també el mercat de venda d'habitatge, així com un augment significatiu del parc públic d'habitatge. L'avanç d'aquestes mesures comportarà, segurament, l'augment de les trampes i abusos immobiliaris per esquivar-les, com estem veient des que han anant aplicant les pròrroques de lloguer; és per això que altra gran línia de treball ha de ser la lluita efectiva contra aquestes trampes i abusos immobiliaris.

A continuació us annexem en què consisteixen aquestes demandes, i us indiquem, també, la resta de demandes que considerem importants per anar treballant en paral·lel a aquestes, o que, per part d'alguns agents implicats, ja s'estan duent a terme.

Desitgem que pugueu llegir de manera detinguda el que aquí us exposem. Aspirem a no ser objecte del menyspreu que hem rebut per part d'alguns de vosaltres els darrers mesos quan us hem fet arribat algunes de les nostres propostes i demandes. **Si esteu oberts al diàleg, primer cal escoltar**, com fem nosaltres diàriament amb tots vostès.

Coordinadora per l'Habitatge Digne

03 d'abril de 2025

ANNEX – EXPLICACIÓ DE LES DEMANDES DE LA COORDINADORA PER L'HABITATGE DIGNE

REGULACIÓ DEL PREU DE TOTS ELS LLOGUERS D'ACORD AMB EL SEU VALOR REAL I AL PODER ADQUISITIU DE LES CLASSES POPULARS.

Tot i que no és objecte d'aquesta carta explicar-ho, ja ho hem fet en diverses ocasions, i, de segur, tindrem més oportunitats per debatre-ho, l'especulació no és una simple suma d'operacions de compravenda. Els mercats on les dinàmiques especulatives tenen un pes tan rellevant suposen sistemes complexos que són difícils d'abordar; però per algun lloc cal començar. Com sempre diem, no hi ha fórmules màgiques.

Des de la Coordinadora per l'Habitatge Digne, com sabreu, hem iniciat un procés de debat i anàlisi acurada, amb l'objectiu de concretar i definir com es materialitzaran de manera tècnica i legal aquestes demandes. No obstant, però, ja portem un bon camí fet.

La **regulació del mercat de lloguer, del mercat de venda i l'augment significatiu del parc públic d'habitatge** són tres eixos fonamentals per limitar i posar setge al capital especulatiu. totes tres formen part del trident necessari per fer punxar la bombolla especulativa abans que sigui massa gran.

Com diuen els experts que la mateixa patronal ha portat a Andorra a parlar d'habitatge: "si limites el mercat per un lloc, sortirà per un altre". Posar setge a l'especulació consisteix, precisament, a evitar això.

Ara bé, som conscients que de totes tres, la regulació del mercat de lloguer és sobradament la més urgent. La gran majoria de la població viu de lloguer, vulgui o no.

Quan parlem de **tots els preus de lloguer**, parlem dels **lloguers de llarga durada**, lloguers de **temporada** i per **habitacions**; parlem dels lloguers **vigents** i dels lloguers **futurs**; i parlem de lloguers **públics i privats**.

Topalls als preus, índex de preus obligatoris o de referència, augment de taxes a lloguers que superin un llindar, impedir l'augment arbitrari del preu al finalitzar un contracte, implantació de contractes indefinits, ... Opcions sobre la taula hi ha moltes; i així es veu quan es fa a més un treball de dret comparat amb altres països de l'entorn. **Però no hi ha ningú millor que sàpiga el que millor s'ajusta a Andorra que els que vivim aquí.**

Nosaltres, no pretenem que vinguin “experts” externs a dir-nos quines són les solucions màgiques per al país. Ho hem de resoldre entre els que vivim al principat. Per la nostra banda, ja estem treballant de manera més detallada en propostes. **Restem a l’espera de les vostres propostes de regulació.**

Les pròrrogues han estat un salvavides per moltes famílies; però també ha suposat un mal de cap per a moltes altres. Com també diuen els “experts” que convida la patronal, les pròrrogues han generat un “mercat dual”.

Això afecta, per una part, a l’oferta; amb bona part dels lloguers intervinguts, l’oferta es veu reduïda i queden al mercat els pisos més cars i els que no ho són unflen encara més el preu perquè algú els ha dit que poden apujar preus “perquè així està el mercat”.

Per altra part, fa augmentar les tensions entre arrendataris i arrendadors. Amb els preus del mercat no intervingut creixent a un ritme més accelerat, bona part dels rendistes amb els lloguers intervinguts ho veuen com un cost d’oportunitat per al seu negoci. **Les conseqüències de realitzar diferents formes de trampes i abusos, cada vegada es veuen més compensades pel guany que obtindrien al realitzar-les.**

La patronal defensa que per acabar amb la dualitat del mercat cal alliberar-ho tot. Nosaltres, en canvi, defensem que cal regular-ho tot.

La patronal amenaça amb què es retiraran pisos del mercat de lloguer si es regulen. Ens agradaria saber què farien molts dels rendistes que fa anys que viuen de rendes. Ens agradaria saber si els més patriotes del principat vendrien abans propietats seves a fons d’inversió estranger que llogar-ho a gent que treballa per millorar aquest país; perquè us direm una cosa: els d’aquí pocs podem comprar, ens heu arrabassat la capacitat d’estalvi.

O pot ser la patronal amenaça amb deixar pisos buits abans que llogar-los, si no els volen vendre; pot ser si és així, tocarà aplicar la Llei Òmnibus de manera estricta i contundent.

També ens agradaria saber què prefereix Govern, si haver de lidiar amb l’amenaça de la retirada de pisos del mercat, o passar a la història com el Govern que va provocar la major crisi social de la història d’aquest país. **La pau social a aquest país mai havia estat tan a prop de trencar-se, i això cal posar-ho sobre la balança.**

Regular els preus de lloguer per tal que s'ajustin al seu valor real i al poder adquisitiu de la població és necessari no sols de manera urgent, sinó a llarg termini. Això permetrà augmentar la capacitat d'estalvi d'àmplies capes de la població; permetrà que molts puguin accedir a l'habitatge de compra si ho desitgen; permetrà a la població accedir a més béns de consum dins del país revitalitzant el comerç intern; permetrà que es puguin independitzar; permetrà que puguin viure en dignitat.

L'alternativa és una Andorra on la propietat de l'habitatge cada vegada estigui més concentrada en poques mans perquè sols uns pocs la podran comprar. Us l'assegurem: farem tot el possible perquè això no passi.

PROHIBICIÓ DE TOTS ELS DESNONAMENTS SENSE HABITATGE ALTERNATIU DIGNE I ASSEQUIBLE

Ara bé, també sabem que la regulació dels preus comportarà un augment de les tensions entre rendistes i inquilins; tensions que ja existeixen a causa de les pròrrogues. Sigui de manera legítima, o a través de trampes i abusos, desenes de famílies són contínuament desnonades. Sigui per via judicial o, com la gran majoria, de manera silenciosa.

És per això que sigui de manera legítima o il·legítima, per via judicial o de manera silenciosa, **Govern ha de garantir que cap persona sigui desnonada sense un habitatge alternatiu digne i assequible.**

És aquí on l'habitatge social (que sols ha de ser una part del parc públic) pot entrar en joc. Govern ha de fer-se càrrec del problema que ha generat.

Sabem que no podem arribar a tot, no podem aturar tots els desnonaments, més encara quan es tracta per l'ús legítim de l'habitatge per viure. Però és el moment de prendre aquesta decisió valenta; destinar recursos per evitar-ho i posar fre al drama més gran d'aquest país.

CREACIÓ IMMEDIATA DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT I D'UN CENS D'HABITATGE

Fa massa anys que esperem, més de 100 des que es va parlar per primera vegada al nostre país del **Registre de la Propietat**. És inassumible que a un país com Andorra, la població no tingui dret a saber quins són els principals tenidors de béns immobles.

És per això que exigim un registre de la propietat, i ho hem de tenir ja. Sense aquesta informació anem a cegues en un prat ple de fang. Però no ho volem de qualsevol manera; **volem un registre públic, accessible i transparent.** Ja

heu demostrat amb les mesures per evitar els “pisos pastera” que l’infern està empedrat de bones intencions; i de traves i limitacions burocràtiques, sabem molt a aquest país.

Per altra banda, **és necessari un cens d’habitatge a cada parròquia**, actualitzat periòdicament, definint la tipologia d’habitatges, pisos buits, pisos turístics, segones residències, preu de lloguer, serveis disponibles, estat d’habitabilitat, nombre màxim de convivents, etc.; i on les dades agregades siguin públiques, accessibles i transparents. Tot això amb perfecta coordinació amb la resta de comuns i dels ministeris i organismes competents.

Un dels grans mals d’Andorra és la dificultat pel tractament de dades agregades. Tenim tota la tecnologia al nostre abast per assolir-ho amb el mínim esforç. Emprem-la.

ACABAR DEFINITIVAMENT AMB LA TRAMPA DEL FILL

El debat que es va donar al Consell General sobre la trampa del fill, amb tot el respecte, va ser lamentable. No hi havia raons per negar-se a la indemnització, més enllà de cedir a la pressió de la patronal immobiliària, particularment de l’APBI, com ja vam veure al seu comunicat,

Des del nostre col·lectiu fa ja més d’un any que vam treballar en dues esmenes a la Llei d’arrendaments de finques urbanes; aquestes esmenes es poden resumir en els següents punts:

- **Claredat en el procediment.** No deixant lloc a interpretacions que generin buits legals.
- Obligatorietat de **justificar la recuperació** de l’immoble per a grans propietaris.
- Obligatorietat **d’investigar d’ofici abans de la finalització del contracte**, impedint la finalització del contracte fins no finalitzar la investigació.
- **Indemnització per la persona afectada**, si una vegada fora del pis, es descobreix el frau.
- **Dret de recuperar l’arrendament** per part de l’afectat si es descobreix el frau.

- **Blindar les famílies monoparentals, nombroses i/o en risc d'exclusió social.** No hi haurà desallotjament, sense habitatge digne alternatiu.
- **Enduriment de sancions** perquè siguin dissuasives per grans propietaris.

L'última és l'única que a hores d'ara s'ha assolit. No s'ha plantejat com proposàvem, però ho veiem un bon punt de partida, i un bon exemple de com, a través del diàleg, aquest col·lectiu ajuda a dignificar la vida de les classes populars a Andorra.

DEMANDES D'IMPORTANT APLICACIÓ

Com ja hem mencionat, aquestes demandes, tot i que no les valorem com a urgents, entenem que s'han de treballar des d'ara mateix. I de fet, moltes d'elles ja s'estan treballant, fet que valorem positivament.

Garantir un gran parc públic d'habitatge digne i assequible

On us presentem de manera no limitativa una sèrie de propostes per assolir aquest objectiu:

- Canvi de l'enfocament en política d'habitatges públics:

El Govern ha de deixar de confondre l'habitatge social amb l'habitatge públic de manera immediata. La burocràcia i els requisits restrictius per accedir al parc públic demostren quant d'allunyat es troba el Govern de la realitat.

L'habitatge social ha de servir com habitatge d'emergència per a persones vulnerables o en risc d'exclusió social. **És un ajut.**

L'habitatge públic ha de fer de contrapès al mercat privat i trencar les dinàmiques especulatives. **No és un ajut**, és garantir un dret bàsic, com el de l'educació o la sanitat.

- Definir el nombre necessari d'habitatges públics

Definir el **volum d'habitatges públics** per fer de contrapès real al mercat especulatiu privat.

Definir la **necessitat d'habitatge públic** de lloguer i de venda i el volum total de cadascun si fos necessari fer dels dos tipus.

Definir el **nombre d'habitatges socials i d'habitatges públics** segons les necessitats.

- Mobilització real i efectiva dels pisos buits i turístics

Mesures per **evitar, perseguir i sancionar les trampes** legals de propietaris per esquivar-ho.

Definició del preu del lloguer públic mobilitzat d'acord amb el seu valor real de l'habitatge i al poder adquisitiu de la població.

- **Elaboració d'un pla nacional d'habitatge**

Definir les **fonts de finançament** per l'elaboració del parc d'habitatge públic per evitar que aquest sigui un negoci lucratiu en mans d'inversors especulatius.

Definició de **les fórmules d'execució del parc públic**: rehabilitació de parc existent, reforma d'habitatges expropiats o cedit lliurement, quotes obligatòries d'habitatge públic en nova construcció, construcció per part de Govern i Comuns, concessions, etc.

Planificació d'execució realista d'acord amb l'objectiu del nombre d'habitatges establert. **Rendició de comptes** periòdics a la ciutadania.

- **Coordinació amb la política territorial i urbanística**

Definir com a objectiu territorial estratègic l'objectiu del parc públic. Reserves d'espai per l'habitatge públic, limitació dels habitatges de luxe i segones residències, etc.

Regular el mercat de venda dels habitatges d'acord amb el seu valor real

L'especulació no desapareix, només canvia de forma. Amb bona part dels lloguers intervinguts i la rebaixa dels tipus d'interès, les dinàmiques especulatives traslladin el gruix del negoci a la compravenda, inflant preus i acaparant habitatges per controlar l'oferta.

Per tant, **la venda d'habitatges també ha de ser regulada** per evitar el control d'aquesta pel capital especulatiu.

L'augment de l'impost sobre la plusvàlua ajuda, però **no és suficient**. Limita la revenda a curt termini, però no impedeix que els preus encara pugin artificialment.

La limitació a la inversió estrangera de la Llei Òmnibus **arriba tard i parcialment**.

Quants habitatges en venda seran per primer habitatge? Quants acabaran en mans de grans tenidors?

Sabem que no és una tasca fàcil; ens han arribat moltes propostes, com un **impost progressiu sobre la propietat especulativa**, **limitar el nombre màxim de propietats** o **limitacions directes** del preu de venda segons el seu valor real.

Si només es regula o intervé el lloguer, la bombolla passarà a la compravenda. No esperem a tornar al 2008. La regulació del lloguer i de la venda han d'anar plegats, acompanyades d'un parc públic fort.

Lluita efectiva contra les trampes i abusos

Acabar amb la trampa del fill és un pas important. Però hi ha més tasques a realitzar, com poden ser:

- **Regulació efectiva de tots els contractes de lloguer**

Contractes de lloguer indefinits per als contractes de més d'un any. Regulació dels **contractes temporals, per habitacions i fraudulents** per evitar l'ús d'aquests per esquivar les regulacions del mercat indefinit de lloguer. **Sancions** exemplars a propietaris que incompleixen aquestes regulacions.

- **Acabar amb els pisos pastera sense criminalitzar l'inquilí**

Modificació dels requisits de la **cèdula d'habitabilitat** perquè aquesta determini el **nombre màxim de convivents**. Un pis de 60 m² no pot ser digne si hi viuen 10 persones per molt bones condicions de salubritat que tingui.

Control efectiu per part dels comuns i Govern de l'existència de pisos pastera.

Sanció exemplar per als propietaris que es lucren amb la formació de pisos pastera.

- **Fer de l'INH una eina útil**

Dotar l'Institut Nacional d'Habitatge d'Andorra (INH) de recursos, capacitat i **voluntat** per protegir els i les llogateres davant trampes i abusos, adaptant la legislació per prevenir i combatre casos amb eficàcia.

Garantir a les persones afectades, que s'organitzin col·lectivament, un **interlocutor directe** per escoltar les seves demandes per acabar amb les trampes i abusos a les que són sotmeses.

Altres objectius d'interès

- **Planificació territorial i urbanística al servei de les persones**

Govern d'Andorra: Establir i fer pública una **estratègia territorial i urbanística** enfocada a **garantir l'accés a un habitatge digne** i limitar l'especulació, frenant la proliferació de segones residències i habitatges de luxe.

Comuns: Revisió dels plans urbanístics d'acord amb aquestes línies estratègiques.

- **Conveni de cooperació transfronterer contra l'especulació i pel dret a l'habitatge**

Entre el Govern d'Andorra i els Ajuntaments del Pirineu. De res serveix aturar l'especulació a Andorra si aquesta pot continuar al nostre entorn, i viceversa.

Vinculant, amb sancions i rendició de comptes a la ciutadania pels dos costats, que obligui les dues parts a fer complir mesures per garantir l'habitatge digne a tot el Pirineu.