



INFORME DE GESTIÓ 2022

Aprovat pel Comitè Director l'11 de maig del 2023

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ	3
2. POSADA EN MARXA	3
3. REUNIONS INICIALS	4
4. LOCAL	4
5. PLA ESTRATÈGIC	4
6. ESTRUCTURA ORGANITZATIVA	5
7. PERSONAL	6
8. GESTIÓ ADMINISTRATIVA	6
9. PRESSUPOST 2023	7
10. PÀGINA WEB	7
11. COMISSIÓ NACIONAL DE L'HABITATGE	7
12. MODEL DE CONTRACTE D'ARRENDAMENT	11
13. PISOS AMB BAIX CONSUM ELÈCTRIC	11
14. BORDA NOVA	11
15. SISTEMA D'INFORMACIÓ DE CONTRACTES D'ARRENDAMENT	11
16. FONS D'HABITATGE	12
17. EDIFICI CASA ARISTOT MORA	12
18. PLA PEL DRET A L'HABITATGE	13
19. ADQUISICIÓ D'HABITATGES EN RÈGIM DE COMPRA I ARRENDAMENT	13
20. NORMATIVA EN MATÈRIA D'HABITATGE	14

INFORME DE GESTIÓ 2022

1. INTRODUCCIÓ

L'Institut Nacional de l'Habitatge (INH) es crea mitjançant la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge. El Consell General, en la seva sessió del dia 14 d'octubre del 2021 nomena el Sr. Josep M. Pla Maronda president del Comitè Director i director de l'INH i la Sra. Marta Alberch Terrés i el Sr. Alexandre González Galobardes membres del Comitè Director. Posteriorment es publica el Decret 355/2021, del 10-11-2021, d'aprovació del Reglament d'organització i funcionament de l'Institut Nacional de l'Habitatge.

Els objectius de l'INH són l'execució i la gestió de les polítiques d'habitatge d'acord amb el que estableix la Llei 15/2021 per identificar les disfuncions existents i l'eficiència del mercat immobiliari. A aquest efecte, l'INH té atribuïdes les següents funcions: proposar al Govern la planificació de les polítiques públiques de l'habitatge, inclosa l'elaboració de plans estratègics de l'habitatge; dissenyar i proposar al Govern les polítiques d'informació i atenció ciutadana en totes les matèries de la seva competència; redactar i traslladar propostes normatives al Govern; assessorar el Govern i fer-li recomanacions en matèria d'habitatge; promoure, tant de manera directa com principalment mitjançant la gestió indirecta, habitatges de protecció pública; promoure operacions de remodelació i rehabilitació d'habitatges que formin part del patrimoni de l'Institut; tramitar, instruir i gestionar les adjudicacions d'habitatges de protecció pública; gestionar béns i drets, incloses les aportacions dineràries, d'altres administracions públiques; fer la proposta d'aprovació dels estàndards d'habitatge de protecció pública; redactar i proposar al Govern l'aprovació del reglament de fixació dels criteris de selecció i accés a l'habitatge de protecció pública; promoure la constitució del Fons d'Habitatge; portar a terme estudis i publicacions en matèria d'habitatge; definir un sistema d'indicadors que permetin conèixer la situació de l'habitatge en termes quantitius i qualitius, així com mesurar la necessitat de promoció d'habitatge de protecció pública; vetllar pel compliment dels paràmetres de qualitat i accessibilitat dels habitatges i de les mesures per garantir el seu bon ús, conservació i rehabilitació i la transparència del mercat immobiliari; difondre les ajudes i prestacions destinades al lloguer i a la rehabilitació d'habitatges, en l'àmbit de la seva competència, així com promoure les ajudes destinades a col·lectius amb requeriments específics; assumir la responsabilitat del registre administratiu del fitxer de dades relatives a les dades dels contractes d'arrendaments d'habitatge.

2. POSADA EN MARXA

L'11 de novembre del 2021 es realitza la primera reunió del Comitè Director i s'acorden els punts següents: les persones membres del Comitè Director prenen possessió dels seus càrrecs; es nomena la Sra. Marta Alberch Terrés secretària del Comitè Director; es fixa la remuneració de les persones membres del Comitè Director; se signa el contracte laboral del director; es determina la quantia d'actes i contractes delegats al director; s'informa sobre els tràmits administratius per posar en marxa l'INH; es decideix el nom de domini a internet; es determina un logotip; es comenta la disponibilitat d'un local.

El 20 de desembre del 2021 el director ha realitzat els tràmits administratius següents: alta censal a Tributs i obtenció de l'NRT (D802749W); obertura de comptes bancaris a Andbank, Crèdit Andorrà i Morabanc (no a Banc Sabadell ni a Vallbanc perquè s'han anunciat les seves respectives absorcions); alta a la CASS com a declarant i alta de les persones membres del Comitè Director; alta a Govern com a proveïdor i sol·licitud dels imports previstos al pressupost 2021 del Govern i destinats a l'INH; alta com a client d'Andorra Telecom i alta del telèfon mòbil del director; reserva del domini inh.ad i inici del desenvolupament d'una pàgina web amb la col·laboració del Departament de Sistemes d'Informació del Govern.

Durant el mes de gener del 2022 es dona d'alta la signatura electrònica en representació de l'INH.

Durant el 2022 el Comitè Director es reuneix 17 vegades per tractar diversos temes d'interès, ja siguin per decisió o informatius, que queden recollits en els apartats següents.

3. REUNIONS INICIALS

D'ençà el seu nomenament el director de l'INH manté reunions amb els cònsols de les set parròquies, Andorran Banking (ABA), Associació Andorrana de Consumidors i Usuaris (ACU), Associació d'Empreses d'Allotjament Turístic (AEAT), Associació de Contractistes d'Obra d'Andorra (ACODA), Associació de Dones d'Andorra (ADA), Associació de Gestors Immobiliaris d'Andorra (AGIA), Associació de Propietaris de Béns Immobles (APBI), Càritas Andorrana, Col·legi Oficial d'Arquitectes d'Andorra (COAA), Departament d'Estadística del Govern, Departament de Sistemes d'Informació del Govern, Fons de reserva de la CASS, Fòrum Nacional de la Joventut d'Andorra (FNJA), Raonador del Ciutadà, Universitat d'Andorra, Creu Roja Andorrana, Sr. Joan Clos, president de FIABCI Espanya i ex-alcalde de Barcelona, Sr. Martin Tschirren, director de l'Oficina Federal de l'Habitatge suïssa a Berna.

4. LOCAL

Durant el mes de novembre del 2021 el Comú d'Andorra la Vella i l'INH arriben a un acord per llogar durant 3 anys el local situat al Passatge d'Europa, 2, d'Andorra la Vella per un import de 500 euros al mes. El local requereix una important obra d'adequació abans de poder-lo utilitzar (canviar el revestiment del terra que estava foradat, allisar i pintar les parets recobertes de rajola, treure els mobles de consulta mèdica de dues de les estances i el moble atrotinat de l'entrada, canviar el lavabo que estava trencat, instal·lar un sistema de climatització, verificar la disponibilitat d'aigua calenta i ampliar la instal·lació elèctrica i de dades i l'enllumenat). El director demana pressupostos a diversos constructors i industrials i, a causa de llur baixa disponibilitat, l'elaboració dels pressupostos s'endarrereix fins al mes de febrer del 2022 i, vista la situació del projecte, durant el mes de març el director proposa al Comitè Director d'instal·lar l'INH a l'edifici Casa Aristot Mora del carrer Ciutat de Valls, 69, d'Andorra la Vella i no al local cedit pel Comú. Per una banda el local del Comú té una estructura fixa, poca llum, requereix obres d'adequació i el pagament d'una renda de 500 euros mensuals i per l'altra el local de l'edifici Casa Aristot Mora és lluminós, diàfan, pot estendre's a l'altell i disposa d'un local de suport a la tercera planta, no requereix del pagament de cap renda addicional a la de l'edifici, és nou i, sobretot, està a peu d'obra per fer el seguiment del correcte desenvolupament del projecte d'habitatges socials previst al propi edifici, que constitueix el primer projecte de l'INH.

Finalment, al mes de juliol l'INH s'instal·la a la planta baixa de l'edifici Casa Aristot Mora gràcies al conveni signat el 27 de juny del 2022 entre el Govern i l'INH que encomana a l'INH la gestió econòmica i social dels habitatges de protecció pública de l'edifici, havent-la moblat i equipat sumàriament.

5. PLA ESTRATÈGIC

Segons les lletres b i d de l'article 10 de la Llei 15/2021, que estableix que són funcions del Comitè Director establir les prioritats estratègiques de l'INH i aprovar-ne el programa d'activitats, i prenent com a base la consecució dels objectius i de les funcions previstos a la llei, el 8 de febrer de 2022 el Comitè Director aprova el Pla Estratègic de l'INH que en desenvolupa les funcions i que s'estructura com una eina metodològica bàsica per explicitar els objectius que l'Institut ha d'aconseguir, en base a la missió que li ha estat assignada. El Pla Estratègic ajuda també a dibuixar una imatge clara per al futur de l'INH, a anticipar i adaptar-se a possibles canvis en l'entorn, responent a riscos i a factors de vulnerabilitat, a consolidar el finançament estratègic, i a identificar i aprofitar oportunitats de desenvolupament, coordinació, cooperació i col·laboració.

El Pla Estratègic s'estructura en tres àrees fonamentals: els elements conceptuals, que defineixen els elements essencials de l'INH –la missió (analitzar, desenvolupar i executar de forma integrada polítiques d'habitatge que responguin a les necessitats actuals i als reptes del futur per garantir l'exercici real del dret a un habitatge digne a tota la població d'Andorra), la visió (convertir-se en l'organisme expert i de referència del Principat d'Andorra per donar accés a la població del país a un habitatge digne adaptat a les seves necessitats i possibilitats amb els actors implicats) i els valors (coordinació, cooperació i col·laboració; eficiència, eficàcia i prudència; equitat; esperit de servei social; proactivitat i proximitat, publicitat i concurrència; responsabilitat i seguretat; rigor i credibilitat; subsidiarietat; transparència; visió de futur)–; l'anàlisi estratègica, que estudia els aspectes positius i negatius, interns i externs, que afecten l'INH i la seva capacitat d'actuació i que ajuda a dissenyar els objectius i a determinar les accions que l'INH ha de posar en marxa per aprofitar les oportunitats i eliminar o compensar les amenaces externes tenint en compte les seves forteses i febleses; i els 32 objectius, repartits en 8 apartats (estructura administrativa, relació amb altres organismes, finançament, polítiques d'habitatge, estudis i tractament de dades, habitatge de protecció pública, protecció de les persones usuàries i cos normatiu).

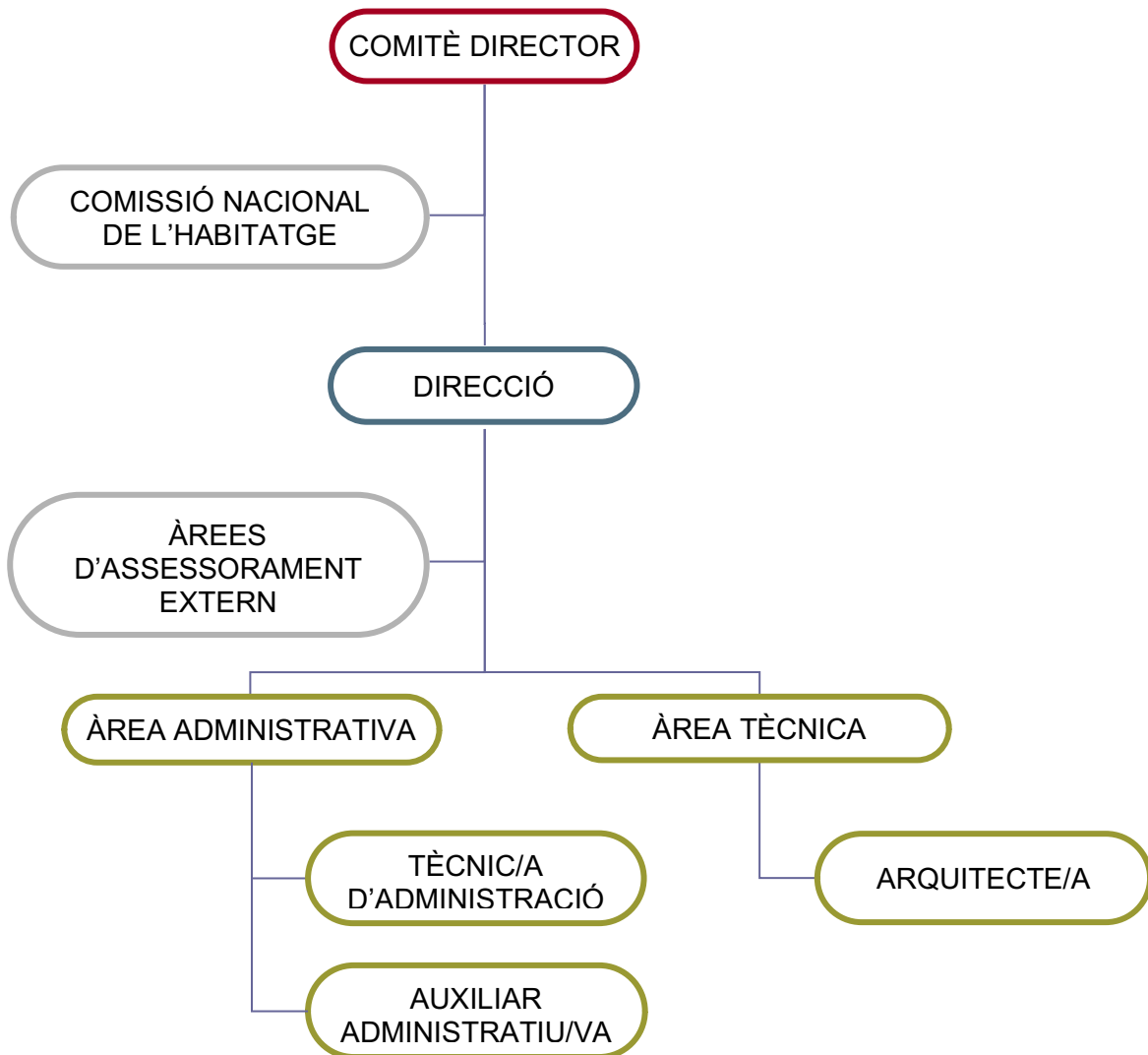
En un document ulterior es preveu desenvolupar les accions per assolir els objectius fixats: el Pla d'Accions, que defineix les accions necessàries per aconseguir els objectius fixats i que inclou els recursos necessaris, tant humans com materials, el termini per assolir-les i els indicadors per avaluar-ne l'acompliment.

6. ESTRUCTURA ORGANITZATIVA

El Comitè Director aprova el 20 de desembre del 2021 el document que descriu l'estructura organitzativa de l'INH i que detalla la descripció dels llocs de treball de la plantilla orgànica que ha de donar resposta, en un inici, als seus projectes i funcions.

El document presenta en primer terme, de forma resumida, l'estructura organitzativa seguint el que estableix la Llei 15/2021 i detalla la vinculació que les diferents àrees estableixen amb l'INH i entre elles. A continuació presenta el catàleg de llocs de treball del personal de l'INH, és a dir, els llocs de treball que depenen de la Direcció de l'INH i que hi tenen una vinculació laboral assalariada; la resta de càrrecs s'entenen definits en la Llei 15/2021. Les categories laborals s'agrupen per àrees o grups professionals i tenen la seva corresponent denominació de la Classificació Nacional d'Ocupacions. El document descriu les funcions de cada àrea o grup, el professiograma o exigències que es requereixen per ocupar cada càrrec i, per últim, una relació de les competències personals requerides per desenvolupar-les. Les descripcions dels llocs de treball fixen les tasques que cada persona col·laboradora ha de realitzar i per a les quals ha estat contractada i per tant delimiten les seves responsabilitats i obligacions. Tant el catàleg de llocs de treball com les descripcions es dissenyen amb un caràcter d'estabilitat en el temps, ja que enumeren de forma genèrica les funcions diferencials de cada categoria laboral. Tot i això, es preveu que tant la relació de llocs de treball com de les seves competències necessitaran modificacions o ampliacions a mesura que s'operin canvis a l'INH, en especial a causa del seu caràcter incipient.

1. Organigrama



El 3 de gener de 2022 el Comitè Director aprova l'estructura salarial corresponent als llocs de treball definits a l'estructura organitzativa.

7. PERSONAL

En aplicació del document que descriu l'estructura organitzativa de l'INH aprovat pel Comitè Director i per cobrir una estructura mínima per executar les funcions que té atribuïdes en virtut de la Llei 15/2021 i tenint en compte el pressupost limitat de què disposa, ja que és un organisme de molt recent creació, l'INH contracta un tècnic d'administració, que s'incorpora el 25 d'abril del 2022, i una administrativa, que s'incorpora el 25 de juliol del 2022. Els dos llocs de treball es cobreixen mitjançant convocatòria pública i d'acord amb els principis de transparència i igualtat d'oportunitats entre dones i homes, mèrit i capacitat, segons edictes publicats al BOPA el 17 de gener.

8. GESTIÓ ADMINISTRATIVA

Igual que al 2021, el director de l'INH assumeix directament la gestió administrativa, pressupostària i comptable al 2022, amb el suport exclusivament comptable d'una empresa externa a partir del segon semestre del 2022 i el suport de l'administrativa contractada al juliol del 2022 pel que fa a la gestió administrativa i pressupostària. S'aproven i es presenten els comptes anuals 2021 a la Intervenció del Govern i al Tribunal de Comptes.

9. PRESSUPOST 2023

L'INH elabora la proposta de pressupost anual per a l'exercici 2023 i la corresponent memòria justificativa que es presenten al Ministeri de Finances i que són objecte de negociació i de reducció seguint les indicacions del Ministeri. Posteriorment el Comitè Director l'aprova el 13 de setembre de 2022. El projecte de pressupost 2023 es dissenya per desenvolupar els projectes estratègics que l'INH ha d'executar de forma prioritària; els seus objectius principals són:

- Gestionar i mantenir l'edifici Casa Aristot Mora per destinar-lo a habitatge de protecció pública, fent front al pagament a favor de la Fundació Privada ARMOR del cànon de cessió d'ús, al manteniment i millora de l'edifici i a la implementació del projecte de suport social a les persones usuàries dels habitatges segons la metodologia Primer la llar.
- Assumir la responsabilitat de la plataforma informàtica vinculada al sistema d'informació dels contractes d'arrendament d'habitatges, assegurant-ne la implantació, la recollida inicial de dades i el seu procés d'actualització, així com la gestió, l'anàlisi i la publicació de les dades resultants.
- Endegar les accions necessàries per esbrinar la situació dels pisos amb baix consum elèctric i fer propostes perquè aquells que estiguin en una situació que ho permeti integrin el mercat d'habitatge.
- Col·laborar en l'actualització i l'ampliació del sistema d'indicadors d'habitatge amb dades rellevants per a l'anàlisi i la previsió de la situació del mercat d'habitatge.
- Liderar el funcionament del Fons d'Habitatge i gestionar els immobles derivats del crèdit extraordinari aprovat pel Govern per destinar-los a habitatges de preu assequible.
- Col·laborar amb el Gabinet Tècnic d'Habitatge en l'elaboració del Pla per al dret a l'habitatge que ha de donar resposta al mandat constitucional de fer efectiu el dret de tothom a gaudir d'un habitatge digne i en la proposta de planificació estratègica d'habitatge.

10. PÀGINA WEB

En col·laboració amb el Departament de Sistemes d'Informació del Govern, es crea la pàgina web de l'Institut www.inh.ad de manera gratuïta, estructurada en 6 apartats: temes i notícies d'actualitat; presentació institucional (missió, visió i valors de l'INH, composició del Comitè Director i normativa aplicable); projectes en curs, com els habitatges de protecció pública de l'edifici Casa Aristot Mora, el habitatges de lloguer a preu assequible Borda Nova i el Fons d'Habitatge; sistema d'indicadors d'habitatge aprovat pel Govern establert pel Departament d'Estadística i sistema d'informació de contractes d'arrendament; mesures adoptades en matèria d'habitatge; dades de contacte de l'INH.

Es preveu que l'INH sigui present a les xarxes socials, un cop definits públic objectiu, contingut que cal generar i estructura, interna o externa, que l'ha de generar i mantenir.

11. COMISSIÓ NACIONAL DE L'HABITATGE

La Comissió Nacional de l'habitatge és regulada pel Decret 53/2022, del 9-2-2022, d'aprovació del Reglament de la Comissió Nacional de l'Habitatge. D'acord amb l'apartat 1 de l'article 12 de la Llei 15/2021, la Comissió es constitueix com un òrgan consultiu i de participació en els àmbits d'acció previstos per la Llei 15/2021 i s'adscriu a l'INH. Les funcions de la Comissió són intercanviar informació i contribuir a definir, a elaborar i a analitzar propostes en relació amb les polítiques d'habitatge; debatre i analitzar els avantprojectes normatius i els plans i programes que tinguin incidència sobre l'habitatge promoguts pel Govern, pels comuns i per l'INH; intercanviar informació i contribuir a definir i a elaborar propostes d'estudis, enquestes, investigacions i campanyes d'àmbit nacional o comunal en matèria d'habitatge, urbanisme, sòl i edificació; fer propostes per establir,

alimentar i donar a conèixer el sistema d'indicadors relacionats amb l'habitatge; fer propostes per fomentar la col·laboració, la cooperació i la coordinació interadministrativa, així com la participació privada en les polítiques d'habitatge; crear, mantenir i dissoldre els grups de treball que consideri necessaris per desenvolupar les seves funcions; les altres funcions consultives i assessores que l'INH li encarregui en matèria d'habitatge.

La Comissió s'estructura en el Ple i els grups de treball. El Ple està integrat per l'INH, que n'exerceix la presidència i la secretaria, representants de 9 departaments del Govern (habitatge, afers socials, igualtat, ordenament territorial, economia, estadística, finances, medi ambient, turisme), representants dels Comuns (3 cònsols), el raonador del ciutadà i representants de 9 entitats privades (Andorran Banking, Associació Andorrana de Consumidors i Usuaris, Associació d'Empreses d'Allotjament Turístic, Associació de Contractistes d'Obres, Associació de Propietaris de Béns Immobles, Càritas Andorrana, Col·legi d'Agents i Gestors Immobiliaris d'Andorra, Col·legi Oficial d'Arquitectes d'Andorra, Fòrum Nacional de la Joventut). Els grups de treball els formen persones membres del Ple i, si escau, persones expertes reunides per tractar àrees temàtiques sota la presidència de l'INH.

La Comissió reprèn l'estructura de la Taula Nacional de l'Habitatge, dissolta, amb un perfil marcadament més tècnic en línia amb el rol assessor i promotor de polítiques d'habitatge de l'INH. La Comissió és un òrgan plural i de representativitat transversal i àmplia de la societat civil i dels agents econòmics i socials.

Durant l'any 2022 i des de la creació de la Comissió es convoquen quatre reunions i es creen 24 grups de treball. Els temes tractats a les quatre reunions es detallen a continuació.

- Reunió del 31/03/2022: sistema d'indicadors d'habitatge; llei de mesures per l'habitatge 2023; Pla pel dret a l'habitatge; model de contracte de lloguer; ampliació de l'oferta d'habitatge; projecció de llars i d'habitatges disponibles; finançament de l'habitatge.

El Ple acorda: crear grups de treball per analitzar diversos temes vinculats a mesures de protecció, d'estímul i de governança, amb la intenció que quedin recollides en una llei de mesures sobre l'habitatge; treballar sobre el Pla per al Dret a l'Habitatge, que ha de donar resposta al mandat constitucional de fer efectiu el dret de tothom a gaudir d'un habitatge digne i que inclou disposar de projeccions de les necessitats d'habitatge futures i dels habitatges de què disposarem, incloent els que estan en curs de construcció, per identificar mancances i promoure actuacions; definir un model de contracte de lloguer, que ha de servir a les parts per regular la seva relació i per recollir les dades necessàries per al sistema d'informació de contractes de lloguer que està en curs de desenvolupament; identificar vies per ampliar l'oferta d'habitatges, que alleugereixin la tensió actual del mercat; estudiar els efectes de la finançament de l'habitatge, que pot generar distorsions en el preu de l'habitatge.

Les persones participants aporten el seu suport al pla de treball proposat per l'INH i s'apunten a un ritme de treball sostingut per fer realitat els projectes en un termini relativament curt mitjançant grups de treball que, per assolir objectius específics, estan formats per membres del Ple i, si escau, experts externs. Es preveu que els grups de treball es reunixin durant el mes d'abril per elevar les propostes més urgents al Ple al mes de maig.

- Reunió del 31/05/2022: propostes de mesures dels grups de treball; llei de mesures per l'habitatge 2023; model de contracte de lloguer.

La Comissió analitza les propostes sorgides de 22 reunions de grups de treball. Les persones representants de les entitats i administracions participants a les reunions, que tothom ha considerat molt constructives, han analitzat diverses problemàtiques que afecten l'habitatge a Andorra i han proposat al Ple una setantena de mesures. El Ple acorda: traslladar al Govern una vintena de propostes de mesures de protecció, d'estímul i de governança perquè quedin recollides en una llei de mesures sobre l'habitatge; publicar el model de contracte de lloguer per facilitar a les parts la regulació de la seva relació i per facilitar la recollida de les dades del sistema d'informació de contractes d'arrendament que està en curs de desenvolupament; traslladar al Govern i

als Comuns l'interès d'analitzar una sèrie de propostes relatives a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme per facilitar disposar de sòl destinat a habitatge; traslladar al Govern i als Comuns la necessitat de compartir dades referents a la situació de l'habitatge i l'interès d'analitzar mesures fiscals per incentivar el mercat de lloguer; continuar treballant en el Pla per al Dret a l'Habitatge, que ha de donar resposta al mandat constitucional de fer efectiu el dret de tothom a gaudir d'un habitatge digne, i identificar vies per ampliar l'oferta d'habitatges i alleugerir la tensió actual del mercat; constituir grups de treball per analitzar mesures per reduir els costos de construcció.

Les persones participants aporten el seu suport a les mesures proposades pels grups de treball i agraeixen a les persones que n'han format part la seva tasca i remarquen la qualitat de les seves aportacions. La Comissió preveu tornar-se a reunir després de l'estiu, quan hagi avançat el Pla per al Dret a l'Habitatge i la tasca dels grups de treballs i es tingui un retorn sobre els temes traslladats al Govern i als Comuns.

- Reunió del 29/09/2022: llei de mesures per l'habitatge 2023; resum dels grups de treball; Fons d'Habitatge; oferta i demanda d'habitatges; Pla pel dret a l'habitatge; habitatge de protecció pública (programa Primer la Llar i edifici Casa Aristot Mora).

El Gabinet Tècnic d'Habitatge presenta el projecte de Llei de mesures per l'habitatge de lloguer, fruit de les propostes dels 22 grups de treball que es van realitzar, que s'articula sobre els tres pilars fonamentals en què es basa la política de l'habitatge: la protecció de les persones, l'estímul del mercat i la governança. Es presenten les propostes dels dos grups de treball que es van crear per tractar dos temes addicionals i s'exposa que s'està començant a desenvolupar el Pla pel dret a l'habitatge, en col·laboració amb el Gabinet Tècnic d'Habitatge, aplicant una metodologia en cinc etapes que aportarà una entitat especialitzada que s'està seleccionant: Anàlisi; Diagnòstic; Recerca de solucions; Proposta d'actuacions participativa; Desenvolupament d'actuacions.

Pel que fa al Fons d'Habitatge s'informa que s'està elaborant l'esborrany final dels estatuts i del prospecte amb la política d'inversió del que ha de ser el primer compartiment del Fons, dedicat a rehabilitar edificis per destinar-los a habitatges de lloguer a preu assequible, edificis que el Govern adquirirà o llogarà gràcies al pressupost extraordinari de 19 milions d'euros presentat al Consell General i que inclou també una partida addicional per finançar la construcció de l'edifici de Borda Nova. Es preveu finançar les rehabilitacions amb una aportació d'Andorra Telecom com a inversor institucional. La creació d'altres compartiments permetrà emprendre altres tipus d'inversions en el futur.

Respecte als habitatges de protecció pública, s'informa que durant l'estiu s'han assignat habitatges pel procediment urgent. També s'exposa que s'ha iniciat el procediment d'inscripció al registre de sol·licitants i d'assignació dels habitatges, i que l'objectiu perseguit és "empoderar" la persona usuària perquè mantingui una vida autònoma, assignant-li un habitatge i proporcionant-li un suport social individualitzat, basat en el programa Primer la Llar i proveït per una entitat externa a l'INH que es preveu contractar a finals d'any per concurs públic.

Finalment, en relació amb l'oferta i la demanda d'habitatge, el director de l'INH exposa, com a continuació a la reflexió general de l'anterior reunió on havia identificat tres elements que tenen un impacte sobre la situació de l'habitatge (el model econòmic, amb un creixement lligat a un augment de la immigració que implica un augment de les necessitats d'habitatge; el model social, o de repartiment de la riquesa, amb un augment de la bretxa entre preus d'habitatges i salaris de residents; i el model institucional, amb la constatada dificultat de resoldre problemes de mig i llarg termini), una reflexió sobre el que anomena palanques de demanda i palanques d'oferta que permeten anticipar l'efecte de les decisions públiques sobre la demanda i l'oferta d'habitatge.

- Reunió del 21/11/2022: intervenció del cap de Govern; situació de les persones temporeres i mercat d'habitatge; plec de bases d'adquisició d'habitatges en règim de compra i arrendament.

La Comissió analitza l'agreujament de la tensió en el mercat d'habitatge incrementada per l'arribada al país de les persones que desitgen treballar durant la temporada d'hivern. La reunió compta amb la presència del cap de Govern i del ministre de Territori i Habitatge, que coincideixen en la necessària aportació del sector privat en el proveïment d'habitatge a la població. Es tracten les mesures implementades pel Govern en matèria d'habitatge que protegeixen la ciutadania de la tensió del mercat i estimulen l'oferta de parc immobiliari, tenint en compte que una regulació excessiva pot tenir un caràcter desincentivador per al proveïment d'habitatge de lloguer, es lamenten les actuacions abusives detectades darrerament i s'apel·la a una actuació responsable i respectuosa envers les persones que venen a contribuir al desenvolupament del país. El Govern informa també del concurs convocat per l'Executiu per comprar o llogar edificis per destinar-los a habitatges de lloguer a preu assequible.

Les persones membres de la Comissió Nacional de l'Habitatge expressen unànimement el seu suport a les persones i a les empreses que cada dia aporten el seu esforç personal o professional per oferir habitatge digne i assequible i rebutgen amb contundència actuacions abusives que busquin treure profit de la vulnerabilitat de les persones.

Els 24 grups de treball tracten els següents temes, que donen lloc a una setantena de propostes aprovades per la Comissió:

- Agilitar els tràmits d'alta de comerç de les empreses dedicades a l'arrendament d'habitatges.
- Estudiar la viabilitat d'una deducció fiscal per lloguer en la declaració de l'IRPF.
- Incrementar el salari mínim i les pensions baixes de la CASS.
- Revisar el règim jurídic de l'impost dels habitatges buits.
- Conèixer la situació jurídica dels habitatges sense consum elèctric.
- Facultar l'adquisició preferent a favor de l'administració, de l'INH o del fons d'habitatge.
- Revisar la fiscalitat vinculada a l'activitat d'arrendaments d'habitatge.
- Financiarització de l'habitatge.
- Promoure la resolució ràpida i efectiva dels conflictes derivats dels contractes d'arrendament d'habitatge.
- Desafectar els contractes d'arrendament d'habitatge prorrogats l'any 2020.
- Prorrogar els contractes d'arrendament que finalitzin durant l'any 2023 i qualsevol de les seves pròrrogues.
- Model de contracte d'arrendament.
- Facultar la legitimació activa d'associacions.
- Revisar els criteris de residència passiva i d'inversió estrangera per via immobiliària.
- Revisar la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.
- Estudiar l'allotjament de les persones temporeres per evitar les tensions del mercat.
- Estudiar les situacions de vulnerabilitat social i residencial davant d'un desnonament per aprovar si escau, els ajuts econòmics corresponents.
- Actualitzar els ajuts per a l'habitatge de lloguer.
- Incentivar el mercat d'assegurances per manca de pagament de la renda i estudiar formules per fer efectives les obligacions d'assegurança.
- Afavorir la compra d'habitatges.
- Conèixer el parc immobiliari. Sistema interadministratiu amb informació sobre llicències.
- Reactivar la borsa d'habitatges per incorporar els habitatges sense consum elèctric.
- Increment dels costos de construcció deguts a l'increment de reglamentació.
- Reduir els costos de construcció aplicant models d'economia circular en el procés de construcció.

12. MODEL DE CONTRACTE D'ARRENDAMENT

L'INH i el Gabinet Tècnic d'Habitatge elaboren un model de contracte d'arrendament que és aprovat per la Comissió Nacional de l'Habitatge, ja que era una demanda específica dels membres de la Comissió i de la precedent Taula Nacional de l'Habitatge. El model facilita un document legal que, en ocasions, pot ser complex de redactar si el contracte es realitza directament entre la propietat i la persona llogatera i no es realitza a través d'una immobiliària i estableix una referència sobre la qual treballar un nou contracte, tenint en compte les adaptacions i les limitacions de la legislació en matèria d'habitatge, que doni seguretat jurídica a les parts. El model de contracte d'arrendament està disponible a la pàgina web de l'INH.

13. PISOS AMB BAIX CONSUM ELÈCTRIC

Una altra de les demandes de la Comissió Nacional de l'Habitatge era conèixer la situació dels pisos amb baix consum elèctric, dits "pisos buits", per esbrinar si es poden posar al mercat. A tal efecte, i després de rebre l'acord de principi de FEDA de trametre-la als seus clients sense o amb baix consum elèctric dins del marc de l'acció de responsabilitat social de la parapública, el director elabora un esborrany d'enquesta que finalment FEDA rebutja distribuir adduint que la seva tramesa no està en consonància amb l'autorització de rebre informació donada pels seus clients, que interpreta que s'ha de limitar a informació referent al proveïment del servei.

Arran del bloqueig i per donar resposta a la necessitat d'accedir a les dades, la Llei 41/2022, de l'1 de desembre, de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge dona una habilitació legal que rep l'aval de l'Agència Andorrana de Protecció de Dades per conèixer la situació dels pisos amb baix consum elèctric i encomana al Govern que aprovi un programa per investigar-ne les causes, que reguli el règim de cessió i de tractament de les dades personals necessàries d'acord amb la normativa de protecció de dades vigent i, en vista dels resultats, que aprovi les accions públiques necessàries per incentivar que aquests habitatges es destinin al mercat d'arrendament residencial. La llei entra en vigor l'1 de gener del 2023.

14. BORDA NOVA

El projecte de Borda Nova neix arran l'acord entre el Govern i el Comú d'Andorra la Vella que cedeix de forma gratuïta un terreny a la zona de Terravella per destinar-lo a la construcció d'habitatges de lloguer a preu assequible. En una primera fase es preveu aixecar un bloc amb 44 habitatges d'una, dues i tres habitacions, dos locals en planta baixa, una zona d'aparcaments i de trasters, amb unes 225 places, 55 de les quals destinades als habitatges i als locals i la resta a aparcament públic, i una plaça exterior d'accés públic.

El director de l'INH manté diverses reunions amb el Departament de Territori del Govern i el despatx d'arquitectura responsable del projecte per definir el rol de l'INH en el projecte, que inicialment es preveu de promotor, i amb el Gabinet Tècnic d'Habitatge per analitzar i treballar els criteris d'accés als habitatges d'acord amb la definició de preu assequible establerta a l'article 3.2 de la Llei 15/2021 i a l'article 3 de la Llei 30/2021, de l'11 de novembre, de mesures de protecció i de flexibilització del mercat d'arrendament d'habitatge, de les condicions essencials dels habitatges de preu assequible i de millora del poder adquisitiu. Finalment, el Govern decideix assumir directament la construcció de l'edifici mitjançant un crèdit extraordinari i cedir-ne la gestió a l'INH un cop estigui bastit.

15. SISTEMA D'INFORMACIÓ DE CONTRACTES D'ARRENDAMENT

Per donar compliment a l'article 27 de la Llei 15/2021 l'INH licita el concurs del disseny i la implementació del nou Sistema d'Informació de Contractes d'Arrendament (SICAR). Es

tracta d'una plataforma informàtica en què els Comuns han d'incorporar dades relatives als contractes de lloguer aprofitant que les persones titulars dels contractes van a fer gestions prop del cens (inscripció i canvi d'adreça, per exemple). Es recull, entre d'altres, la localització, la superfície construïda, l'any de construcció, el nombre d'estances per tipus, el tipus d'energia utilitzada i les condicions econòmiques per disposar d'indicadors fiables i precisos sobre la situació real del mercat, nodrir el sistema d'indicadors estadístics aprovat pel Govern i tenir informació clau per desenvolupar polítiques en matèria d'habitatge.

El plec de bases del concurs s'elabora conjuntament amb el Gabinet Tècnic d'Habitatge, el Departament de Sistemes d'Informació i el Departament d'Estadística del Govern i es publica al BOPA el 17 de gener del 2022. Els treballs de disseny i d'implementació de l'eina informàtica adaptada a la situació de cada Comú finalitzen al novembre del 2022. Paral·lelament es mantenen reunions polítiques i tècniques amb cada Comú per promoure la posada en marxa del SICAR que es preveu al 2023. Addicionalment a aquesta recollida de dades, el projecte també preveu la recollida de dades històriques, és a dir dels contractes existents en el moment de l'entrada en vigor de la llei, i l'actualització anual de les dades sobre la renda, ja que altrament quedarien ràpidament obsoletes.

16. FONS D'HABITATGE

Segons l'article 22 de la Llei 15/2021 és competència de l'INH promoure la creació d'un organisme d'inversió col·lectiva publico privat destinat a promoure habitatge de lloguer a preu assequible al Principat d'Andorra. El Fons d'Habitatge es concep com una societat anònima de dret andorrà amb la categoria d'Organisme d'Inversió Col·lectiva sota la forma jurídica de SICAV que es regeix pels seus estatuts, per la Llei 15/2021, per la seva normativa de desenvolupament i, amb caràcter supletori, per la Llei 20/2007, del 18 d'octubre, de societats anònimes i de responsabilitat limitada, les seves modificacions posteriors, en el que no contradigui la Llei 10/2008, del 12 de juny, de regulació dels organismes d'inversió col·lectiva de dret andorrà, i restants disposicions que les afectin en el futur i al qual no és aplicable el règim jurídic establert per a les societats públiques mercantils.

El director de l'INH manté nombroses reunions amb el Ministeri de Finances, l'Autoritat Financera Andorrana, les societats gestores d'organismes d'inversió col·lectiva, l'Associació de Bancs Andorrans i el despatx d'advocats contractat pel Govern per assessorar-lo en el projecte per finalitzar la redacció dels estatuts i del prospecte, definir la política d'inversió dels possibles compartiments, identificar la societat gestora que ha de donar suport al Fons, establir la composició de l'Assemblea General i del Consell d'Administració i procedir a la seva constitució formal.

17. EDIFICI CASA ARISTOT MORA

El projecte Casa Aristot Mora neix l'any 2018 gràcies a la col·laboració publico privada entre el Govern i la Fundació Armor. Es tracta d'un primer edifici de protecció pública impulsat pel Govern amb el suport econòmic de la Fundació destinat a persones amb risc d'exclusió social o que tinguin necessitats socials amb l'objectiu d'oferir un habitatge amb suports tècnics per desenvolupar les activitats de la vida diària mitjançant la implementació del model d'intervenció adaptat al model Primer la Llar (*Housing First*) i afavorir un projecte de vida autònoma en un entorn comunitari normalitzat. L'edifici compta 22 habitatges de tipus estudi, dos locals i una bugaderia comunitària.

Per regular l'adjudicació dels habitatges el Govern adopta el decret 265/2022, del 22-6-2022, d'aprovació del Reglament dels requisits d'accés i el procediment d'adjudicació dels habitatges de protecció pública i de creació del Registre de sol·licitants dels habitatges de protecció pública, que garanteix la transparència del procés i que reserva dos dels habitatges al Ministeri d'Afers Socials per instal·lar-hi persones o famílies que ho necessitin amb caràcter d'urgència.

Per definir les condicions de la gestió, el manteniment i l'adjudicació dels habitatges de protecció pública, el Govern i l'INH signen un conveni el dia 27 de juny del 2022, tenint en compte les competències legals en matèria d'habitatges de protecció pública atribuïdes a l'INH, i el dia 30 de juny del 2022 s'inaugura l'edifici amb presència del cap de Govern, el ministre de Territori i Habitatge, la ministra d'Afers Socials i representants de la família Aristot Mora, així com altres autoritats. Els dies 15 i 22 de juliol l'INH rep del Ministeri d'Afers Socials les transferències destinades a les despeses d'equipament i de gestió de l'edifici Casa Aristot Mora i seguidament, el 25 de juliol, convoca un concurs nacional per al proveïment, el muntatge i la instal·lació de mobiliari, electrodomèstics, mampares i cortines per als habitatges de Casa Aristot Mora, que s'acaben de condicionar durant el mes d'octubre.

El director de l'INH elabora el reglament de preus públics dels habitatges de protecció pública per cobrir les despeses de funcionament de l'edifici tenint en compte la totalitat de les despeses anuals previstes per gestionar l'edifici, com ara manteniment i subministraments, i els metres quadrats de cada pis de manera que es reparteix el cost de la gestió a prorrata de la superfície dels habitatges. El Govern publica el Decret 329/2022, del 3-8-2022, pel qual s'aprova el Reglament de preus públics dels habitatges de protecció pública de l'edifici Casa Aristot Mora.

En aplicació del decret 265/2022 el Comitè Director aprova i publica al BOPA el tancament del registre de sol·licitants, publica la llista de les persones que compleixen els requisits i comunica l'inici del procediment d'adjudicació el 17 de novembre del 2022. L'INH resol 108 sol·licituds d'inscripció al Registre de sol·licitants dels habitatges de protecció pública, dels quals en desestima 49 per no complir els criteris, n'arxiva 7 per manca de documentació i en resol favorablement 49, després d'haver resolt 3 recursos. La llista definitiva de persones adjudicatàries es publica al 2023.

El model d'intervenció social adaptat al model Primer la Llar combina de forma indissociable l'adjudicació d'un habitatge per a persones que es troben en risc d'exclusió residencial i social greu o moderat i l'aportació d'una intervenció socioeducativa. A l'efecte de proveir el servei d'acompanyament socioeducatiu, el 30 d'octubre del 2022 l'INH convoca un concurs públic per contractar una entitat social andorrana que presti el servei social. Al 2023 se signa el corresponent contracte amb l'entitat adjudicatària, Creu Roja Andorrana.

18. PLA PEL DRET A L'HABITATGE

L'elaboració del Pla pel dret a l'habitatge (PDH) respon a la disposició addicional segona de la Llei 15/2020, del 26 de novembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments de finques urbanes i de millora del poder adquisitiu, que encomana al Govern prendre les disposicions oportunes per planificar polítiques públiques d'habitatge, inclosa l'elaboració de plans estratègics. El PDH constitueix un instrument jurídic i tècnic d'anàlisi quantitativa i qualitativa de les necessitats d'habitatge de la població presents i futures que inclou, a més, un procés de participació ciutadana. L'objectiu del PDH és definir, mitjançant una diagnosi de la situació, l'accés i el manteniment en l'habitatge de la població, així com les accions públiques necessàries per fer efectiu el dret de tothom a gaudir d'un habitatge digne, d'acord amb l'article 33 de la Constitució. A resultes del procés de definició de l'abast i de selecció d'una entitat endegat pel Gabinet Tècnic d'Habitatge i l'INH, el 14 de desembre del 2022 el Govern adjudica la prestació dels serveis d'assessorament, d'assistència tècnica i de direcció tècnica de l'elaboració del PDH a l'empresa Celobert d'Arquitectura, Enginyeria i Urbanisme amb la previsió que els treballs finalitzin durant el 2023.

19. ADQUISICIÓ D'HABITATGES EN RÈGIM DE COMPRA I ARRENDAMENT

L'INH col·labora amb el Gabinet Tècnic d'Habitatge en la redacció del plec de bases del concurs convocat pel Govern durant el mes de novembre del 2022 per adquirir o arrendar

edificis sense ús per oferir-los a la ciutadania en lloguer a preu assequible, amb una dotació pressupostària pluriennal de 19 milions d'euros. L'objectiu d'aquesta nova línia d'actuació en la política d'habitatge és crear un parc immobiliari públic destinat a lloguer a preu assequible mitjançant la compra o el lloguer d'edificis per part del Govern i donar resposta a les necessitats de la població, i alhora promoure la incorporació i la rehabilitació d'edificis, actualment sense ús, al mercat de lloguer. La data límit per la presentació d'ofertes conclou el 15 de desembre i el Govern adjudica les adquisicions i els lloguers al 2023.

20. NORMATIVA EN MATÈRIA D'HABITATGE

Des de la seva constitució, l'INH treballa conjuntament amb el Gabinet Tècnic d'Habitatge del Ministeri de Territori i Habitatge del Govern per elaborar i redactar diversa normativa en matèria d'habitatge, entre la qual destaquen:

- Decret 355/2021, del 10-11-2021, d'aprovació, del reglament d'organització i funcionament de l'Institut Nacional de l'Habitatge.
- Decret 53/2022, del 9-2-2022, d'aprovació del Reglament de la Comissió Nacional de l'Habitatge i la seva posterior modificació.
- Decret 265/2022, del 22-6-2022, d'aprovació del Reglament dels requisits d'accés i el procediment d'adjudicació dels habitatges de protecció pública i de creació del Registre de sol·licitants dels habitatges de protecció pública.
- Decret 280/2022, del 6-7-2022, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge a l'efecte de regular el règim jurídic aplicable al Fons d'Habitatge.
- Decret 329/2022, del 3-8-2022, pel qual s'aprova el Reglament de preus públics dels habitatges de protecció pública de l'edifici Casa Aristot Mora.
- Decret 127/2023, del 15-3-2023, d'aprovació d'un programa extraordinari d'avalis per comprar un habitatge per a residència habitual i permanent.
- Llei 41/2022, de l'1 de desembre, de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge.