



**RESUM DELS TEMES TRACTATS ALS
GRUPS DE TREBALL DE LA COMISSIÓ
NACIONAL DE L'HABITATGE**

Andorra la Vella, 31 de maig del 2022

ÍNDEX

1. AGILITAR ELS TRÀMITS D'ALTA DE COMERÇ DE LES EMPRESES DEDICADES A L'ARRENDAMENT D'HABITATGES	3
2. ESTUDIAR LA VIABILITAT D'UNA DEDUCCIÓ FISCAL PER LLOGUER EN LA DECLARACIÓ DE L'IRPF	3
3. INCREMENTAR EL SALARI MÍNIM I LES PENSIONS BAIXES DE LA CASS	3
4. REVISAR EL RÈGIM JURÍDIC DE L'IMPOST DELS HABITATGES BUI TS	3
5. CONÈIXER LA SITUACIÓ JURÍDICA DELS HABITATGES SENSE CONSUM ELÈCTRIC	3
6. FACULTAR L'ADQUISICIÓ PREFERENT A FAVOR DE L'ADMINISTRACIÓ, DE L'INH O DEL FONS D'HABITATGE	4
7. REVISAR LA FISCALITAT VINCULADA A L'ACTIVITAT D'ARRENDAMENTS D'HABITATGE	4
8. FINANCIARITZACIÓ DE L'HABITATGE	4
9. PROMOURE LA RESOLUCIÓ RÀPIDA I EFECTIVA DELS CONFLICTES DERIVATS DELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT D'HABITATGE	5
10. DESAFECTAR ELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT D'HABITATGE PRORROGATS L'ANY 2020	5
11. PRORROGAR ELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT D'HABITATGE QUE FINALITZIN DURANT L'ANY 2023 I QUALSEVOL DE LES SEVES PRÒRROGUES	5
12. MODEL DE CONTRACTE DE LLOGUER	6
13. FACULTAR LA LEGITIMACIÓ ACTIVA D'ASSOCIACIONS	6
14. REVISAR ELS CRITERIS DE RESIDÈNCIA PASSIVA I D'INVERSIÓ ESTRANGERA PER VIA IMMOBILIÀRIA	6
15. REVISAR LA LLEI GENERAL D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI I URBANISME (LGOTU)	6
16. ESTUDIAR L'ALLOTJAMENT DE LES PERSONES TEMPORERES PER EVITAR LES TENSIONS DEL MERCAT	7
17. ESTUDIAR LES SITUACIONS DE VULNERABILITAT SOCIAL I RESIDENCIAL DAVANT D'UN DESNONAMENT PER APROVAR, SI ESCAU, ELS AJUTS ECONÒMICS CORRESPONENTS	7
18. ACTUALITZAR ELS AJUTS PER A L'HABITATGE DE LLOGUER	8
19. INCENTIVAR EL MERCAT D'ASSEGURANCES PER MANCA DE PAGAMENT DE LA RENDA I ESTUDIAR FÓRMULES PER FER EFECTIVES LES OBLIGACIONS D'ASSEGURANÇA	8
20. AFAVORIR LA COMPRA D'HABITATGES	8
21. CONÈIXER EL PARC IMMOBILIARI. SISTEMA INTERADMINISTRATIU AMB INFORMACIÓ SOBRE L·LICÈNCIES	8
22. REACTIVAR LA BORSA D'HABITATGE PER INCORPORAR ELS HABITATGES SENSE CONSUM ELÈCTRIC	9
23. ALTRES TEMES	9
24. VOT PARTICULAR	9

RESUM DELS TEMES TRACTATS ALS GRUPS DE TREBALL DE LA COMISSIÓ NACIONAL DE L'HABITATGE

1. AGILITAR ELS TRÀMITS D'ALTA DE COMERÇ DE LES EMPRESES DEDICADES A L'ARRENDAMENT D'HABITATGES

No es té constància de dificultats específiques. Es comenta que un promotor que ven pisos que ha promogut no necessita titulació AGIA i que un propietari que lloga pisos de la seva propietat no necessita ni titulació AGIA ni obertura de comerç, i que en cas de societat s'aplica el tràmit simplificat que permet començar l'activitat ràpidament.

2. ESTUDIAR LA VIABILITAT D'UNA DEDUCCIÓ FISCAL PER LLOGUER EN LA DECLARACIÓ DE L'IRPF

Es comenta que una deducció fiscal per a persones que paguen un lloguer, similar en concepte a la deducció fiscal per a persones que paguen una hipoteca, afavoriria només persones amb rendes elevades i no les que no paguen IRPF per tenir rendes baixes, que són les que poden necessitar ajuda. S'afegeix que cal també preveure quines comprovacions hauria de fer Tributs. Es comenta que ajudes directes quan no existeix oferta fan pujar els preus, mentre que rebaixes fiscals són menys visibles, i que a causa de la baixa tributació la palanca tributària té poc recorregut. Es recorda que Govern ha reduït la seva part de l'ITP de l'1% al 0% en transmissions d'habitatges destinats a lloguer, reducció que beneficia vendes de particulars i no vendes d'empreses, a les quals s'aplica l'IGI al 4,5%, i que s'ha reduït l'ITP al 0% en transmissions d'habitatges per a ús propi, reducció que beneficia vendes fetes per particulars i no vendes fetes per empreses, a les quals s'aplica l'IGI al 4,5%.

⇒ *Crear una deducció d'un 1% (tipus efectiu del 3,5% enlloc del 4,5%) en l'IGI sobre vendes d'habitatges destinats a lloguer fetes per empreses, amb les mateixes condicions que les fetes per particulars. [Llei de mesures en matèria d'arrendament d'habitatges per al 2023 (LM2023)]*

3. INCREMENTAR EL SALARI MÍNIM I LES PENSIONS BAIXES DE LA CASS

Es recorda la demanda del Consell d'Europa que el salari mínim superi el 60% del salari mitjà. Es valora positivament tot i que, no havent-hi oferta d'habitatge, pot ser una mesura inflacionista.

⇒ *Incrementar el salari mínim. [En curs: Llei de mesures de millora del poder adquisitiu 2022-LM2023]*

⇒ *Incrementar pensions baixes i aportacions no contributives. [En curs: Llei de mesures de millora del poder adquisitiu 2022-LM2023]*

4. REVISAR EL RÈGIM JURÍDIC DE L'IMPOST DELS HABITATGES BUITS

Es comenta que l'impost sobre habitatges buits no ha ajudat a posar pisos a lloguer i que cal analitzar perquè. S'apunta la manca de garanties pel que fa a renovacions de contractes i a desnonaments. També s'assenyala que la via impositiva no afavoreix l'oferta d'habitatge de lloguer. Es recorda la possibilitat de cedir habitatges a Govern mitjançant conveni.

⇒ *Regular la cessió d'habitatges a Govern, al Fons o a l'INH d'Habitatge per destinar-los a habitatges de protecció pública. [LM2023]*

5. CONÈIXER LA SITUACIÓ JURÍDICA DELS HABITATGES SENSE CONSUM ELÈCTRIC

Es comenten possibles causes de l'existència de pisos amb consum elèctric baix: habitatges en procés de compra-venda (potser uns 3.000), de resolució sobre la titularitat (testaments, litigis...)

o en situació tributària mal definida. S'insisteix que cal informació precisa sobre les causes per fer actuacions específiques que ajudin els titulars a posar els habitatges al mercat.

- ⇒ *Realitzar una enquesta anònima prop dels titulars a través de FEDA i de les distribuïdores elèctriques. [En curs: FEDA]*
- ⇒ *Fer una recerca estadística sobre portals immobiliaris per estimar el nombre d'habitatges en procés de compra-venda. [En curs: Estadística]*
- ⇒ *Habilitar legalment l'accés a les dades dels titulars per conèixer la seva situació i fer-los propostes perquè destinin els habitatges a lloguer. [LM2023]*

6. FACULTAR L'ADQUISICIÓ PREFERENT A FAVOR DE L'ADMINISTRACIÓ, DE L'INH O DEL FONS D'HABITATGE

Es considera que cal fixar un objectiu d'habitatges de protecció pública (5-10-15% del parc total?) segons les necessitats detectades per Afers Socials i definir-ne les característiques així com les vies per crear-los (aportacions dels Comuns, adquisició preferent en cas d'execucions hipotecàries i de subhastes judicials, promoció pública...). Es remarca la necessitat de disposar de pressupost i de criteris per decidir ràpidament de l'adquisició o no i de no entorpir els processos.

- ⇒ *Habilitar legalment el dret de preferent adquisició a favor de l'Administració, del Fons d'Habitatge o de l'INH en cas d'execucions hipotecàries i de subhastes judicials. [LM2023]*
- ⇒ *Definir els objectius del parc d'habitatges de protecció pública i fixar-ne el nombre i les característiques. [Pla per al Dret a l'Habitatge (PDH)]*
- ⇒ *Establir un procés àgil de presa de decisió i de pagament compatible amb la Llei de finances públiques i destinar-hi un pressupost. [Reglament en funció de l'habilitació]*
- ⇒ *Habilitar legalment el Fons d'Habitatge a rebre en cessió o a adquirir de forma preferent habitatges en base a una assignació pressupostària i captant fons privats per gestionar-los com habitatges de protecció pública. [LM2023]*

7. REVISAR LA FISCALITAT VINCULADA A L'ACTIVITAT D'ARRENDAMENTS D'HABITATGE

Es valora positivament alleugerir la càrrega tributària sobre ingressos per lloguers sense rebaixar els ingressos fiscals actuals tot i generant més oferta d'habitatge, per exemple mitjançant rebaixes a nous habitatges posats a lloguer en l'inquilinat que cobren els Comuns i als costos de desenvolupament del sòl per a edificis destinats a lloguer, que poden representar entre un 25 i un 35% del cost final dels habitatges.

- ⇒ *Analitzar la fiscalitat que apliquen els Comuns i que afecta el lloguer d'habitatges i buscar possibles accions que no minvin els seus ingressos fiscals. [Comuns]*
- ⇒ *Reduir els costos de desenvolupament de sòl i de promoció d'habitatges de lloguer. [Modificació de la LGOTU (MLGOTU)]*
- ⇒ *Reduir la fiscalitat dels nous habitatges que es posen a lloguer per generar més oferta. [Comuns]*

8. FINANCIARITZACIÓ DE L'HABITATGE

S'analitza que l'habitatge s'ha transformat en objecte d'inversió per obtenir-ne un rendiment, desvinculat de la funció de proveïment del servei bàsic d'allotjament de la població; que, tot i que no existeixen encara grans fons financers propietaris de molts habitatges, és el vehicle d'inversió més utilitzat en residències passives i en un gran nombre d'inversions estrangeres; i que l'impacte de la financiarització és un increment de preus deslligat de l'increment de salaris, fet que dificulta l'accés a la compra d'habitatge per les persones assalariades i que fa augmentar els lloguers per assolir objectius de rendibilitat.

- ⇒ *Analitzar els efectes de la financiarització de l'habitatge sobre els preus i la disponibilitat d'habitatge de compra i de lloguer. [PDH]*
- ⇒ *Revisar la compra d'habitatge com a principal inversió obligatòria de residents passius i proposar una inversió amb component social a través del Fons d'Habitatge. [LM2023]*
- ⇒ *Incentivar la inversió estrangera en habitatge de lloguer de preu assequible. [LM2023]*
- ⇒ *Destinar els dipòsits de residents passius i d'inversions estrangeres fets actualment a l'AFA a aportacions al Fons d'Habitatge, garantint una liquiditat suficient. [Incompatible amb la política de l'AFA de mantenir els dipòsits líquids en la seva totalitat]*
- ⇒ *Promoure la inversió en habitatge de lloguer, i en coliving per a joves, a preu assequible a través del Fons d'Habitatge, especialment per part de residents passius i en suplement a la inversió obligatòria. [LM2023]*

9. PROMOURE LA RESOLUCIÓ RÀPIDA I EFECTIVA DELS CONFLICTES DERIVATS DELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT D'HABITATGE

Es comenta que la intervenció de l'Administració (Consum o Habitatge) ajuda a resoldre conflictes, sense que calgui obrir expedient, perquè aporta criteri i posició d'autoritat; que les relacions entre propietari persona física i llogater no estan cobertes per les atribucions de Consum (tot i que donen criteris per ajudar a resoldre conflictes); que les principals causes de conflicte són retorn de la fiança (rebaixa sense justificant), estat de l'habitatge (humitats, finestres), incompliment del contracte i manca de justificants dels consums de serveis complementaris; que els expedients de desnonament són uns 200 l'any i tarden uns dos anys i mig en arribar a sentència ferma, fet que va en detriment de les parts i desincentiva posar habitatges a lloguer.

- ⇒ *Habilitar legalment la intervenció de Consum en la relació entre llogater i propietari persona física amb condició d'empresari, tractant igual situacions iguals. [LM2023]*
- ⇒ *Reduir la conflictivitat informant sobre criteris legals (díptics, pàgina web...) i rebaixant-ne les causes. [Consum-Habitatge-INH]*
- ⇒ *Reduir els terminis de resolució judicial dels conflictes analitzant-ne les causes i aportant-hi solucions. [LM2023]*
- ⇒ *Activar altres mitjans de resolució de conflictes (mediació, INH...) amb torns d'ofici. [LM2023]*

10. DESAFECTAR ELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT D'HABITATGE PRORROGATS L'ANY 2020

Es coneixen pocs nous contractes amb increment del 10%, que alguns llogaters consideren excessiu i alguns propietaris insuficient. Es considera necessari promoure la mesura perquè aporta visibilitat, estabilitat i tranquil·litat a les parts ja que quan s'aplica, la situació respectiva no depèn de lleis futures, i perquè permet un augment mesurat dels lloguers, ja que no se sap quan durarà la pròrroga dels contractes.

- ⇒ *Activar l'obligatorietat de signar un nou contracte de 5 anys amb increment del 10% més increments anuals de l'IPC a instància d'una de les parts. [LM2023]*

11. PRORROGAR ELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT D'HABITATGE QUE FINALITZIN DURANT L'ANY 2023 I QUALSEVOL DE LES SEVES PRÒRROGUES

Es comenta que mantenir la pròrroga dels contractes amb increment de l'IPC resta seguretat jurídica al propietari i desincentiva posar habitatges a lloguer. Es considera necessari protegir el llogater d'increment excessiu sense bloquejar els lloguers i es valora positivament signar un nou contracte de 5 anys al venciment amb l'increment del 10% ja que permet un augment del lloguer que no desestabilitza el mercat.

- ⇒ *Mantenir la pròrroga dels contractes vençuts i dels que vencin al 2023, juntament amb la possibilitat de signar un nou contracte de 5 anys amb un increment del 10% més increments anuals de l'IPC. [LM2023]*
- ⇒ *Introduir una declaració jurada de qui vol recuperar l'habitatge per a ús propi amb clàusula penal si incompleix i augmentar la multa per incompliment (p.e. a 15.000€, dels quals 7.500 a l'Administració i 7.500 al llogater afectat que ho denunciï). [LM2023]*
- ⇒ *Publicitar les mesures, explicitant els beneficis per a les parts i les conseqüències dels abusos. [Consum–Habitatge–INH]*
- ⇒ *Identificar casos tipificables en què les mesures generin dificultats o no estiguin adaptades i aportar-hi correccions o adaptacions. [LM2023]*

12. MODEL DE CONTRACTE DE LLOGUER

Es comenten diferents problemàtiques (reparacions, retorn de fiances, tinença d'animals...) i es considera útil llistar en el contracte les dades que formaran part del Sistema d'Informació de Contractes d'Arrendament per simplificar-ne la recollida. Es fixa un termini per aportar propostes.

- ⇒ *Prendre en compte que la situació dels temporers és diferent i que algunes obligacions no els són favorables (p.e. contractar directament l'electricitat i pagar el canvi de comptador per pocs mesos d'estada). [LM2023]*
- ⇒ *Regular l'INH com a dipositari de fiances per afavorir la resolució de conflictes relacionats amb la devolució i per facilitar garanties a favor dels propietaris en cas d'impagament de la renda. [LM2023]*
- ⇒ *Regular que el llogater cedeixi les dades de consums energètics per facilitar l'elaboració de l'etiqueta energètica amb el mètode simplificat. [LM2023]*
- ⇒ *Assegurar que el propietari pugui exercir el dret de visita de l'habitatge, especialment en casos d'incidències i de reparacions. [Batllia–Jurisdicció voluntària]*
- ⇒ *Especificar les reparacions que van a càrrec del llogater i les que van a càrrec del propietari. [Batllia–Jurisprudència]*
- ⇒ *Introduir la possibilitat de la mediació en cas de litigi, sempre que sigui executable. [LM2023]*
- ⇒ *Establir un procediment de desistiment del contracte per abandó de l'habitatge. [LM2023]*

13. FACULTAR LA LEGITIMACIÓ ACTIVA D'ASSOCIACIONS

Es comenta permetre que associacions de propietaris i de llogaters puguin personar-se en causes en defensa dels seus associats.

- ⇒ *Regular la legitimitat activa de les associacions de propietaris i de llogaters. [LM2023]*

14. REVISAR ELS CRITERIS DE RESIDÈNCIA PASSIVA I D'INVERSIÓ ESTRANGERA PER VIA IMMOBILIÀRIA

Es considera adient que les inversions provinents de residències passives afavoreixin l'habitatge, fent que siguin econòmicament viables i que tinguin un efecte social.

- ⇒ *Veure mesures del punt 8.*

15. REVISAR LA LLEI GENERAL D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI I URBANISME (LGOTU)

Es comenta la necessitat d'una visió global del planejament del territori (infraestructures, equipaments, mobilitat...) compatible amb el repartiment de competències i de coordinar les actuacions de les administracions i dels privats per generar sòl destinat a habitatge de lloguer, ja que el sòl és la part més difícil dels projectes, a més de car. Es comenta

que la diversitat i els canvis en normatives comunals generen inseguretats jurídica i desincentiven les inversions.

- ⇒ *Estudiar les infraestructures necessàries a nivell global tenint en compte l'evolució real de la població i de les necessitats i la seva implementació a nivell local. [MLGOTU]*
- ⇒ *Simplificar i escurçar la tramitació de plans parcials, fixant terminis màxims. [MLGOTU]*
- ⇒ *Reduir la dimensió de les unitats d'actuació perquè siguin econòmicament viables. [MLGOTU]*
- ⇒ *Reduir el percentatge d'acord per tramitar plans parcials i no requerir l'expressió del desacord. [MLGOTU]*
- ⇒ *Desenvolupar la cessió de sòl i l'ús del cens emfitèutic per reduir el cost del sòl en projectes d'habitatge d'interès públic (habitatge social, habitatge de lloguer assequible, habitatge associatiu). [MLGOTU]*
- ⇒ *Augmentar l'edificabilitat del sòl per a projectes d'habitatge d'interès públic. [MLGOTU]*
- ⇒ *Aplicar la reducció de la part comunal de l'ITP en transmissions d'habitatges destinats a lloguer per part de tots els Comuns. [MLGOTU]*
- ⇒ *Aplicar la cessió obligatòria al 0% en promocions d'habitatge de lloguer per part de tots els Comuns. [MLGOTU]*
- ⇒ *Prioritzar que la cessió obligatòria es destini a habitatge de lloguer de preu assequible. [MLGOTU]*
- ⇒ *Coordinar la tramitació urbanística entre administracions. [MLGOTU]*

16. ESTUDIAR L'ALLOTJAMENT DE LES PERSONES TEMPORERES PER EVITAR LES TENSIONS DEL MERCAT

Es comenta que la manca d'habitatge porta a una manca de mà d'obra que llastra l'economia, que cal conèixer les necessitats dels temporers (hivern, estiu, construcció, nòmades digitals, estudiants...) per oferir-los habitatges adaptats, que cal desenvolupar solucions específiques i multifuncionals, tot i responsabilitzant les empreses que els contracten a proveir l'allotjament, i que l'import que es pot deduir del sou per l'allotjament proveït per l'empresa està desfasat.

- ⇒ *Responsabilitzar les empreses que contracten personal temporer del proveïment de l'allotjament i transmetre l'obligació a la nova empresa en cas de canvi. [LM2023]*
- ⇒ *Actualitzar l'import que l'empresa pot deduir del sou quan proveeix habitatge. [LM2023]*
- ⇒ *Promoure el canvi d'ús i la rehabilitació d'edificis existents en desús (p.e. hotels) per destinar-los a coliving adaptat a les necessitats de temporers i d'altres usuaris. [Llei d'economia digital]*

17. ESTUDIAR LES SITUACIONS DE VULNERABILITAT SOCIAL I RESIDENCIAL DAVANT D'UN DESNONAMENT PER APROVAR, SI ESCAU, ELS AJUTS ECONÒMICS CORRESPONENTS

S'explica que la intervenció d'Afers Socials en processos de llançament depèn sovint de la sensibilitat del batlle i es considera necessària una coordinació més formal amb la Batllia ja que el Consell d'Europa indica que la coordinació informal no és suficient. S'explica que la causa principal d'impagament no és la manca d'ingressos, sinó la mala gestió deguda a altres causes (problemes familiars, addiccions...). S'exposa que dels prop de 200 desnonaments del 2021, 43 han activat Afers Socials en casos no coneguts prèviament, 7 dels quals amb menors, i que sovint cal una acció social per resoldre el problema de base. Es considera suficient la cobertura de les prestacions socials actuals i es valora la necessitat d'anticipar-se a les dificultats.

- ⇒ *Definir un protocol formal de coordinació entre Afers Socials i la Batllia que s'anticipi a les problemàtiques. [LM2023]*

18. ACTUALITZAR ELS AJUTS PER A L'HABITATGE DE LLOGUER

Es considera necessari agilitar els procediments dels ajuts d'Afers Socials i que la convocatòria sigui oberta. Alhora es constata la necessitat d'ajudes per generar sòl i finançar projectes d'habitatge de lloguer, ja que finançar projectes de venda és més fàcil que de lloguer a causa dels terminis molt més llargs de retorn de la inversió.

- ⇒ *Reduir de 5 a 3 anys el període de residència al país. [Vigent 2022–LM2023]*
- ⇒ *Augmentar el topall d'ingressos per accedir als ajuts. [Vigent 2022–LM2023]*
- ⇒ *Incrementar el percentatge de participació en les despeses. [Vigent 2022–LM2023]*
- ⇒ *Acompanyar els promotors d'habitatge de lloguer en el procés de promoció. [Comuns–Ordenament–Habitatge–INH]*
- ⇒ *Possibilitar que propietaris puguin promoure plans parcials. [MLGOTU]*
- ⇒ *Facilitar l'accés a finançament per a projectes d'habitatge de lloguer. [Govern–ABA–INH]*
- ⇒ *Veure mesures del punt 15.*

19. INCENTIVAR EL MERCAT D'ASSEGURANCES PER MANCA DE PAGAMENT DE LA RENDA I ESTUDIAR FÓRMULES PER FER EFECTIVES LES OBLIGACIONS D'ASSEGURANÇA

No es té constància de dificultats específiques en l'acompliment de les obligacions d'assegurança que marca la Llei d'arrendament de finques urbanes i es considera interessant disposar d'assegurances per cobrir impagaments de la renda i eventuais desperfectes.

- ⇒ *Analitzar la possibilitat de disposar d'assegurances per cobrir impagaments de la renda i eventuais desperfectes. [LM2023–Associació d'Assegurances d'Andorra]*

20. AFAVORIR LA COMPRA D'HABITATGES

Es manifesta la dificultat per a persones assalariades d'accedir a la compra d'habitatge a causa dels preus elevats, de l'aportació inicial del 20% i del tipus d'interès. S'exposa que el sòl representa el 30% del cost total d'una promoció i les taxes entre un 25 i un 30%. Es considera que els Comuns poden tenir actuacions més decidides en favor de l'habitatge, especialment en alliberar sòl, i que no s'ha d'utilitzar amb finalitats polítiques.

- ⇒ *Rebaixar els requisits de solvència dels bancs aplicables a operacions de finançament de compra d'habitatge principal per part de residents. [Govern–ABA–INH]*
- ⇒ *Alliberar sòl a condicions especials per a promocions destinades exclusivament i irreversible a habitatge principal de residents. [PDH]*
- ⇒ *Estudiar la viabilitat de reservar habitatges a persones nacionals o residents de llarga durada. [PDH]*
- ⇒ *Veure mesures del punt 15.*

21. CONÈIXER EL PARC IMMOBILIARI. SISTEMA INTERADMINISTRATIU AMB INFORMACIÓ SOBRE L·LICÈNCIES

S'insisteix en la importància de compartir dades administratives entre els departaments de Govern, els Comuns, les parapúbliques, etc., sobre habitatges existents i promocions en procés per disposar d'informació precisa i dinàmica sobre el parc immobiliari, les característiques, l'estat i l'ús que, combinada amb una previsió de necessitats d'habitatge, permeti preveure les mancances i anticipar-s'hi activant planificació urbanística i mesures incitatives.

- ⇒ *Ampliar les dades disponibles als cadastres sobre els usos dels habitatges. [Comuns]*
- ⇒ *Establir convenis per compartir dades de forma segura amb habilitació legal de l'ús. [Govern–Comuns–INH]*

⇒ Fer una presentació a la reunió de Cònsols dels 28 i 29 de juny per promoure la col·laboració entre administracions. [Comuns–Estadística–INH]

22. REACTIVAR LA BORSA D'HABITATGE PER INCORPORAR ELS HABITATGES SENSE CONSUM ELÈCTRIC

Es descriu el projecte de borsa d'habitatge consistent en prendre en cessió habitatges, que calgui rehabilitar o no, posar-los a lloguer a preu accessible i garantir un lloguer als propietaris. S'explicita que la proposta de valor consisteix en la seguretat dels propietaris de cobrar un lloguer per sota de mercat, estigui l'habitatge ocupat o no, i de recuperar-lo al final del termini de cessió en bones condicions. Es considera millor no reutilitzar el nom d'un projecte que va fracassar.

- ⇒ Anomenar el projecte altrament (p.e. servei de promoció de lloguer d'habitatges). [Projecte dependent de la regulació del dret de preferent adquisició i de l'habilitació a rebre habitatges en cessió. V. mesures del punt 6.]
- ⇒ Establir-ne el pla de negoci. [INH]
- ⇒ Habilitar legalment les competències necessàries. [Govern]
- ⇒ Publicitar-ne els avantatges. [Habitatge–INH]

23. ALTRES TEMES

Es comenta la probable constitució, actualment, d'una bombolla immobiliària, amb compra sobre plànol, compra-venda durant la construcció i venda al final de la promoció amb plus-vàlues a cada operació.

⇒ Aplicar polítiques anticíclics que frenin l'especulació i que generin recursos per al Govern o l'INH en moments de bombolla per destinar-los a accions en favor del sector en moments de crisi. [PDH]

S'exposa que el model de desenvolupament econòmic dels sectors tradicionals requereix aportació de mà d'obra, fet que tensa l'ús de recursos (sòl, aigua...) i d'infraestructures (habitatge, sanejament, mobilitat, sanitat, educació...) i es considera que cal d'una banda gestionar-los com a recursos escassos i no com a fonts d'ingressos i d'altra banda mesurar l'impacte dels nous sectors econòmics i de la seva evolució.

⇒ Avaluar els efectes de la inversió estrangera i l'impacte del desenvolupament del model econòmic sobre les necessitats d'habitatge. [PDH]

S'ha plantejat analitzar l'increment dels costos de construcció deguts a l'increment de reglamentació, tenint en compte la reducció de costos de funcionament que aporten les mesures de sostenibilitat una vegada l'edifici està en funcionament.

⇒ Crear un grup de treball. [CNH]

Es planteja buscar maneres de reduir els costos de construcció, en especial aplicant models d'economia circular i tenint en compte el cicle de vida dels edificis.

⇒ Crear un grup de treball. [CNH]

24. VOT PARTICULAR

A instància de l'Associació de Propietaris de Béns Immobles, s'afegeix:

⇒ Liberalitzar el mercat.

⇒ Definir actuacions abusives dels propietaris i perseguir-les.

⇒ Promoure habitatges de lloguer assequible creant avantatges per incentivar-ne la construcció.

⇒ Promoure habitatge de protecció oficial de venda.