



INFORME DE GESTIÓ 2023

Andorra la Vella, 28 de febrer del 2024

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ	3
2. HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA	3
3. CONSULTES	5
4. COMISSIÓ NACIONAL DE L'HABITATGE	5
5. PLA PEL DRET A L'HABITATGE	7
6. PISOS AMB BAIX CONSUM ELÈCTRIC	7
7. PROGRAMA EXTRAORDINARI D'AVALS	8
8. COMPAREIXENÇA AL CONSELL GENERAL	8
9. SICAR	9
10. FONTS D'HABITATGE	10
11. LLEI D'ARRENDAMENT DE FINQUES URBANES	10
12. COL·LABORACIÓ AMB L'ABA	11
13. RELACIONS INSTITUCIONALS	11
14. PÀGINA WEB	11
15. POLÍTICA DE COMPRES	11
16. PRESSUPOST 2024	11
17. NORMATIVA EN MATÈRIA D'HABITATGE	12

INFORME DE GESTIÓ 2023

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 14/10/2021 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'INH.

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.

Es presenten a continuació les principals actuacions de l'INH durant el 2023.

2. HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

Segons l'article 7.1 de la Llei 15/2021 corresponen a l'INH, en relació amb l'habitatge de protecció pública (HPP), entre altres, les funcions de tramitar-ne, instruir-ne i gestionar-ne les adjudicacions i de redactar i proposar al Govern l'aprovació del reglament de fixació dels criteris de selecció i d'accés als HPP.

El projecte Casa Aristot Mora neix l'any 2018 fruit de la col·laboració publicoprivada entre el Govern i la Fundació Armor. És un edifici d'HPP impulsat pel Govern amb el suport econòmic de la Fundació, que en finança la construcció, destinat a persones en risc d'exclusió social o amb necessitats socials, per oferir un habitatge amb suports tècnics per desenvolupar les activitats de la vida diària mitjançant la implementació d'un model d'intervenció basat en el 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.

El Decret 265/2022, del 22/06/2022, 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 regula l'adjudicació dels habitatges, garanteix la transparència del procés i reserva dos habitatges al Ministeri d'Afers Socials per

instal·lar-hi persones o famílies que ho necessitin amb caràcter d'urgència. El Decret 329/2022, del 03/08/2022, pel qual s'aprova el Reglament de preus públics dels habitatges de protecció pública de l'edifici Casa Aristot Mora permet finançar-ne el funcionament.

En aplicació del Decret 265/2022, el 17/10/2022 el Comitè Director fa pública una oferta pública d'HPP, així com el tancament del registre de sol·licitants i la llista de les persones que compleixen els requisits, i comunica l'inici del procediment d'adjudicació. El 21/11/2022 fa pública la llista de persones participants en l'oferta pública d'HPP, el 12/01/2023 la llista definitiva inicial de persones adjudicatàries i el 06/11/2023 la llista definitiva addicional.

El model d'intervenció social basat en el model Primer la Llar combina de forma indissociable l'adjudicació d'un habitatge per a persones en risc d'exclusió residencial i social greu o moderat i l'aportació d'una intervenció socioeducativa. Per proveir el servei d'acompanyament socioeducatiu, el 30/10/2022 l'INH convoca un concurs públic per contractar una entitat social andorrana que presti el servei social. El 06/02/2023 fa pública l'adjudicació del contracte de serveis en benefici directe de la ciutadania anomenat "Servei de gestió social dels habitatges de protecció pública basat en el model Primer la Llar" i el 08/02/2023 signa el corresponent contracte amb l'entitat adjudicatària, Creu Roja Andorrana.

Les sol·licituds d'inscripció al Registre de sol·licitants dels HPP i la seva resolució per als anys 2022 i 2023 són les següents:

	2022	2023
Sol·licituds d'inscripció al Registre	109	18
Desfavorable	48	4
Arxiu	6	0
Silenci administratiu	1	0
Desistiment	1	1
Favorable	53	13
–de les quals, violència de gènere	1	1

Les adjudicacions d'HPP durant l'exercici 2023 són les següents:

	2022	2023
Any d'inscripció al Registre		
Persones adjudicatàries a 31/12/2023	20	0
Baixa per defunció	2	
Renúncia voluntària a l'adjudicació	5	
Total d'adjudicacions durant l'any	27	0
Baixa del Registre per incompliment de criteris	3	
Rebuig del programa Primer la Llar	3	
Baixa voluntària del Registre	9	
Llista d'espera	11	
Total d'inscripcions al Registre durant l'any	53	13
–de les quals, vigents a 31/12/2023	31	13

D'ençà l'aprovació del Decret 265/2022, la creació del Registre de sol·licitants d'HPP i la posada en funcionament dels HPP de l'edifici Casa Aristot Mora, s'ha detectat la necessitat d'incorporar millores als processos definits al decret per escurçar-ne els terminis sense minvar la seguretat jurídica de les persones sol·licitants, per preveure que la gestió dels HPP pot no incorporar suport social, per establir criteris d'adjudicació en funció de les característiques dels habitatges que s'adjudiquen i del suport social que hi estigui associat, per tenir una llista d'espera dinàmica que prioritzï les necessitats detectades i no l'antiguitat de la inscripció al Registre, i per regular el procediment de desnonament introduït per llei posteriorment a l'aprovació del decret. A tal efecte, el 15/09/2023 l'INH tramet al Govern una proposta de nou decret, que rep l'aprovació del Ministeri d'Afers Socials el 09/10/2023 i posteriorment del Gabinet Jurídic, perquè el revisi i, si escau, l'aprovi i el publiqui.

3. CONSULTES

A l'inici del 2023 el Govern i l'INH consideren oportú integrar l'Oficina de l'Habitatge dins l'estructura de l'INH per enfortir el sistema de governança en matèria d'habitatge mitjançant la consolidació de l'INH com organisme autònom especialitzat en aquesta qüestió i per eliminar i evitar duplicitats administratives, procurar una gestió pública més eficient, facilitar la utilització conjunta de mitjans i de serveis públics i contribuir a realitzar activitats d'interès general. Així, el dia 01/04/2023 el traspàs de funcions es materialitza mitjançant conveni entre el Govern i l'INH pel qual l'INH assumeix la prestació de serveis d'informació, d'orientació, d'assessorament i de resolució de dubtes en matèria d'habitatge a tota la ciutadania i a tal efecte atén consultes de manera presencial, telefònica i per correu electrònic.

Des de la seva creació el 25/02/2020 i fins al 31/12/2023 s'ha donat resposta a 2.529 consultes, a raó de 444 el 2020, 554 el 2021, 663 el 2022 i 868 el 2023, que han versat sobre les següents qüestions:

- Requisits i documentació a presentar per als ajuts de l'administració en matèria d'habitatge (ajut a l'habitatge de lloguer, programa d'impuls per a l'emancipació dels joves, programa extraordinari d'aval, ajut a la calefacció, etc.): 21,3%.
- Pròrroga del contracte d'arrendament i procediment per recuperar l'habitatge per a ús propi o familiar, d'acord amb 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 i la Llei 24/2023, del 28 de novembre, mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges: 21,2%.
- Habitatge protegit: 10%.
- Actualització excepcional de les rendes de contractes d'arrendament d'acord amb la Llei 6/2023, del 19 de gener, de mesures urgents per a la millora del poder adquisitiu de la ciutadania i en matèria d'habitatge (IPC): 8,1%.
- Consums i el seu repartiment: 6,3%.
- Requisits i documentació a presentar per sol·licitar l'exempció de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries (ITP): 3,3%.
- Desperfectes i reparacions: 3,2%.
- Preavis que ha de donar la persona llogatera a l'arrendadora per rescindir el contracte d'arrendament d'acord amb la llei de mesures urgents: 2,6%.
- Altres: Retorn de fiances; revisió de les clàusules del contracte d'arrendament; deutes; comunitat de propietaris: 24%.

Les persones o entitats que han realitzat consultes són:

- Persones arrendatàries (43,5%).
- Persones propietàries d'edificis o d'habitatges (21,5%).
- Altres (35%): immobiliàries, gestories, particulars i derivacions d'altres departaments del Govern i d'altres institucions del país.

Tot i que el nombre de consultes augmenta per a totes les categories de persones o entitats que les fan, les que provenen de professionals de l'àmbit de l'habitatge, recollides a "Altres", augmenten més en proporció, fet que confirma la consideració creixent de l'INH com entitat de referència en qüestions d'habitatge.

4. COMISSIÓ NACIONAL DE L'HABITATGE

La Comissió Nacional de l'habitatge (CNH), creada per l'article 12 de la Llei 15/2021, està regulada pel Decret 53/2022, del 09/02/2022, d'aprovació del Reglament de la Comissió Nacional de l'Habitatge. 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 nou departaments del Govern (habitatge, afers socials, igualtat, ordenament territorial, economia, estadística, finances, medi ambient, turisme), representants dels Comuns (que durant el 2023 han passat de tres cònsols a una persona de perfil tècnic per a cada Comú), el raonador del ciutadà i representants de nou entitats privades (Andorran Banking, Associació Andorrana de Consumidors i Usuaris, Associació d'Empreses d'Al·lotjament 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 i s'ha reunit dos cops al 2023.

Durant la reunió del 15/02/2023 les representants del despatx d'arquitectura i d'urbanisme Celobert, especialitzat en la redacció de plans pel dret a l'habitatge a Catalunya i adjudicatari per elaborar el Pla pel dret a l'habitatge (PDH) i donar compliment a l'encomana legal de la Llei 41/2022 de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge, presenten la metodologia de treball i la planificació del PDH, preveient treballar conjuntament amb els Comuns (amb qui s'ha mantingut una reunió aquell mateix dia), les administracions i les entitats privades. Expliquen que el PDH és un document tècnic amb una anàlisi, un diagnòstic i un plantejament de propostes sustentat per dades i coneixement tècnics i que la seva vigència prevista és de sis anys, superior a un període electoral i suficient perquè no es replantegin canvis essencials a mig camí. El Gabinet Tècnic d'Habitatge presenta l'estat actual de la licitació pública per adquirir habitatges en règim de compra i d'arrendament i comenta que s'han rebut 18 propostes, algunes descartades per no correspondre a les característiques requerides, i que de les restants s'ha iniciat la fase d'inspecció i de taxació; avança que es traslladaran les taxacions a les propietats perquè presentin ofertes durant el mes de març, ofertes que hauran d'estar per sota del valor de taxació, i que posteriorment es formalitzarà el contracte d'arrendament o l'escriptura pública de compra de les propostes acceptades. El director de l'INH exposa l'estat de la implementació del Sistema d'Informació de Contracte d'Arrendaments (SICAR) i recorda que és una eina per recollir informació de les rendes per lloguer d'habitatge instaurada per la llei de creació de l'INH, que es va licitar un concurs i se'n va adjudicar el desenvolupament a una empresa informàtica i que s'ha redactat un formulari compartit amb els Comuns que recull bàsicament les dades del model de contracte d'arrendament aprovat per la CNH.

Durant la reunió del 28/11/2023 el secretari d'estat d'Economia, Treball i Habitatge, Sr. Jordi Puy, presenta el projecte de llei de mesures per l'habitatge 2024 per fer front a les tensions existents en el mercat de lloguer d'habitatge amb dos propòsits (donar marge a les famílies en situació de dificultat en relació amb els contractes vigents i al Govern per implementar les mesures que s'han iniciat en l'anterior legislatura) i explica el sistema de pròrrogues dels contractes de lloguer d'un, dos o tres anys amb un percentatge variable basat en l'IPC i en el preu de lloguer al metre quadrat. Exposa que el Govern ha acordat

amb els Comuns recollir tres dades sobre els contractes de lloguer (adreça, superfície i preu). Es manté una discussió sobre possibles actuacions, que inclouen augmentar l'oferta d'habitatge de lloguer a preu assequible aportant seguretat a les persones inversores i un rendiment previsible; intercanviar dades entre administracions; reduir la conflictivitat en la relació entre la persona llogatera i la propietària aclarint qüestions recurrents com el repartiment de despeses o les reparacions; sancionar les pràctiques abusives; introduir incentius fiscals a la construcció d'habitatges de lloguer a preu assequible; incentivar la compra d'habitatge; promoure la col·laboració publicoprivada fent-hi participar els actors; fer entrar habitatges desocupats al mercat de lloguer residencial; mantenir les facilitats per transformar o reformar edificis existents a normativa de l'any de construcció; regular el col·living, diferenciant entre noves construccions i la transformació d'edificis existents, per facilitar-la, i incloent tant la perspectiva urbanística com l'administrativa; traslladar a les empreses que contracten personal temporer la responsabilitat d'allotjar-les; sortir de la situació actual de pròrrogues forçoses i tornar a un sistema on el canvi de contracte de lloguer no generi inseguretat a la persona arrendatària provocant que se senti lligada en l'habitatge i generant-li una situació de bloqueig i alhora assegurar a la persona propietària una rendibilitat durant de tota la vida del contracte; aclarir la postura del Govern pel que fa a la inversió estrangera.

5. 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 14/12/2022 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.

Durant l'any 2023, l'INH participa en nombroses reunions coordinades per Celobert i el Gabinet Tècnic d'Habitatge amb els diferents departaments del Govern involucrats, els Comuns i entitats privades, destinades a recollir la informació necessària per elaborar la primera fase del projecte, que tracta de la diagnosi, tramet una enquesta als Comuns per recollir les polítiques comunals d'habitatge i promou la presentació del PDH a la Comissió Nacional de l'Habitatge.

6. PISOS AMB BAIX CONSUM ELÈCTRIC

Una demanda de la Comissió Nacional de l'Habitatge és conèixer la situació dels pisos amb baix consum elèctric, dits "pisos buits", per esbrinar si es poden posar al mercat. 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 estableix una habilitació legal, amb 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'01/01/2023 i durant l'any 2023 l'INH col·labora amb el Departament d'Estadística del Govern per establir un llistat d'habitatges clients de FEDA sense contracte,

sense consum elèctric o amb consum elèctric baix incompatible amb un ús regular. Després del canvi de Govern, el director trasllada la informació a la ministra d'Habitatge i es posa a la seva disposició per treballar-hi tal i com preveu la llei.

7. PROGRAMA EXTRAORDINARI D'AVALS

Mitjançant el Decret 127/2023, del 15/03/2023, d'aprovació d'un programa extraordinari d'aval per comprar un habitatge per a residència habitual i permanent, el Govern crea un programa per facilitar l'adquisició d'un primer habitatge mitjançant l'atorgament d'un aval d'un import màxim equivalent al 20% del préstec hipotecari, així com una subvenció que reemborsa un percentatge decreixent dels interessos –del 35% al 15%– en funció de l'import del préstec. Per a l'execució del programa, el Govern compta amb l'assistència de la Comissió Tècnica i de l'INH. La Comissió Tècnica està composta per una persona representant del Ministeri encarregat de les finances, una persona representant del Ministeri encarregat de l'habitatge i una persona representant de l'INH. L'INH s'encarrega de la gestió i de la valoració de les sol·licituds i eleva la proposta de resolució a la Comissió Tècnica; també fa el seguiment del compliment de les obligacions contretes per les persones beneficiàries del programa i totes aquelles funcions que li siguin encomanades per la Comissió Tècnica.

Des de la publicació del decret s'han rebut sis sol·licituds per part d'onze persones, que han resultat en quatre resolucions favorables, una desfavorable i una renúncia.

Valor sobre el que s'atorga l'aval	Persones	Franges d'edat	Parròquia	Superfície habitatge	Complements	Resolució
142.000 €	1	25-30	Encamp	45,77 m ²	Plaça d'aparcament i traster	Favorable
275.000 €	2	35-40 40-45	Encamp	73,31 m ²	Plaça d'aparcament i jardí	Renúncia
118.000 €	2	50-55	Encamp	68,52 m ²	–	Favorable
275.500 €	2	30-35	Sant Julià de Lòria	107,88 m ²	Plaça d'aparcament i traster	Favorable
300.000 €	2	45-50 50-55	Ordino	91,98 m ²	Plaça d'aparcament	Desfavorable
321.000 €	2	40-45 35-40	Encamp	85,60 m ²	Plaça d'aparcament	Favorable

8. COMPAREIXENÇA AL CONSELL GENERAL

El 16/10/2023 el president de l'INH, acompanyat de les altres persones membres del Comitè Director, compareix davant les Comissions Legislatives d'Afers Socials i Igualtat i de Política Territorial, Urbanisme i Medi Ambient del Consell General i presenta una anàlisi de la situació de l'habitatge i una reflexió sobre la problemàtica estructural de l'habitatge que analitzen en profunditat la situació a través diferents variables i la preocupació creixent de la població per l'increment de preus i la bretxa creixent amb els salaris que afecta, sobretot, les llars de persones i famílies amb menys ingressos que viuen de lloguer, i especialment monoparentals i de persones soles. Amb les dades disponibles l'INH conclou que existeix un problema d'assequibilitat de l'habitatge que no és conjuntural sinó estructural, l'origen del qual rau en el creixement econòmic i en com funciona l'economia, i més concretament en el fet que el creixement prové majoritàriament d'activitats que necessiten mà d'obra per créixer: la immigració lligada al creixement econòmic pressiona l'increment de demanda d'habitatge. En el mateix sentit pressiona la financiarització creixent de l'habitatge (la transformació de l'habitatge en un actiu financer deslligat del seu ús com a sostre) i també que

es destini a altres usos (segones residències, ús turístic). El model d'habitatge a què aspiri Andorra ha de partir d'una reflexió des de tres grans àmbits: el model econòmic, que inclou com creix l'economia, la demografia, la financiarització i els altres usos; el model social; i el model institucional, amb l'èmfasi posat en una visió i una actuació a llarg termini que s'ha d'iniciar immediatament. Partint de la premissa que l'habitatge és una necessitat bàsica de tota la població i que la problemàtica actual és estructural, l'INH considera que les actuacions necessàries s'han d'abordar des del consens i el treball conjunt entre el sector públic i el privat en tres àmbits d'actuació: l'estímul, per ampliar l'oferta; la protecció, per donar seguretat a les parts; i la governança, per garantir la continuïtat de les polítiques. Entre altres accions, l'INH proposa promoure la primera residència, identificar els pisos buits per reconduir-los cap al mercat d'arrendament, determinar quin tipus de regulació i en quin grau cal aplicar al mercat per equilibrar els drets de les parts i implementar polítiques dirigides a les persones que més ho necessitin. Actuacions concretes possibles són:

- Destinar tots els habitatges, nous o existents, a primera residència.
- Promoure la transformació d'edificis existents en habitatges.
- Generar recursos per al finançament de les actuacions d'habitatge.
- Revisar la normativa que limita o encareix l'oferta d'habitatge amb paràmetres de gestió del territori que n'assegurin la sostenibilitat.
- Incidir sobre l'aspecte estructural i tenir un efecte a llarg termini definint què cal considerar habitatge digne per fer realitat el mandat constitucional de l'article 33; recollint, tractant i intercanviant dades per quantificar les necessitats; aplicant polítiques anticíclicques; augmentant la productivitat de l'economia; potenciant mecanismes institucionals de gestió de les problemàtiques de llarg termini.

9. SICAR

Per donar compliment a l'article 27 de la Llei 15/2021, l'INH licita el concurs del disseny i la implementació del 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 preveu recollir dades que segons la normativa legal han d'aparèixer en el contracte o que la persona arrendatària hi ha de tenir accés (per exemple localització, superfície construïda, any de construcció, nombre d'estances per tipus, tipus d'energia utilitzada i condicions econòmiques) per disposar d'indicadors fiables i precisos sobre la situació real del mercat de lloguer, que proveeix d'habitatge prop de dues terceres parts de la població, i sobre el parc immobiliari que s'hi destina, 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 17/01/2022. 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 recollida de dades, que es preveu que s'iniciï al 2023. A més de la recollida de les dades dels contractes a mesura que les persones s'inscriguin al Comú, el projecte també inclou la recollida de dades històriques, és a dir dels contractes existents en el moment de l'entrada en vigor de la llei, que es preveu adaptar a la situació de l'històric de què disposi cada Comú, i l'actualització anual de les dades sobre la renda, ja que altrament quedarien obsoletes al cap de l'any.

Durant el 2023 es mantenen reunions amb representants dels Comuns per fixar la data de recollida de la informació relativa als contractes de lloguer i posar en marxa la plataforma, proposant-se també una campanya conjunta d'informació a la població. Els Comuns manifesten reticències perquè consideren que es vol recollir massa dades, perquè no se'n capten algunes de registres existents a l'Administració i perquè la recollida s'ha de fer als Comuns, estimant que representa una càrrega feixuga, i finalment acorden amb el Govern

recollir tres dades per alimentar el SICAR: situació, superfície i preu. Es mantenen reunions tècniques amb el Departament de Transformació Digital del Govern i els Comuns per implementar la recollida d'aquestes dades reduïdes, durant les quals el Comú de Canillo identifica que són insuficients per interpretar correctament el preu i que cal afegir l'any de construcció de l'immoble, serveis inclosos (calefacció, etc.) i espais complementaris inclosos (aparcament, traster, etc.), fet pel qual es proposa ampliar el formulari reduït de recollida de dades i incloure-hi aquestes dades addicionals, establir un període de proves fins al 15/01/2024 i començar la recollida efectiva.

10. 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. La llei concep el Fons d'Habitatge 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 (AFA), l'Associació de Bancs Andorrans, societats gestores d'organismes d'inversió col·lectiva i el despatx d'advocats que assessora el Govern per finalitzar la redacció dels estatuts i del prospecte, definir la política d'inversió del primer compartiment previst, seleccionar la societat gestora que ha de donar suport al Fons, definir la composició de l'Assemblea General i del Consell d'Administració i procedir a la seva constitució formal. En les reunions, l'AFA i les societats gestores consideren que els objectius i el funcionament previst del Fons no són compatibles amb les obligacions que imposa la Llei 10/2008 i descarten de participar-hi, fet que impossibilita crear el Fons tal i com està plantejat. Després del canvi de Govern, manté juntament amb una persona membre del Comitè Director una reunió amb el ministre de Finances en què exposen la situació, remarcant l'interès de disposar d'una eina per implicar diners privats en projectes públics d'habitatge. A finals del 2023 l'INH preveu preparar un esborrany de projecte de llei de creació del Fons d'Habitatge i presentar-lo al Govern.

11. LLEI D'ARRENDAMENT DE FINQUES URBANES

L'INH promou buscar un nou equilibri entre els drets i els deures de les parts dels contractes d'arrendament d'habitatge, ja que tornar a l'equilibri que marca la Llei d'arrendament de finques urbanes (LAFU) actual sense la protecció que atorguen a la part llogatera les pròrrogues introduïdes per les lleis de mesures no permet evitar que es reproduïxi la situació actual i és difícilment acceptable socialment. Proposa modificar la LAFU per limitar els augments de rendes entre contractes d'arrendament, per exemple a la variació de l'IPC, tot i garantint una rendibilitat mínima a les persones propietàries, per sobre de l'amortització i dels costos de manteniment i de gestió, permetent un augment superior sempre que sigui justificat segons els barems que marqui la pròpia llei. Aquesta proposta, de la qual cal treballar els detalls, podria ser acceptable tant per les persones arrendatàries, que continuarien gaudint d'una limitació de l'increment de les rendes a la finalització del contracte, com per les persones propietàries, que sempre comenten que són poques les propietats que apliquen increments molt alts i injustificats, i permetria desbloquejar els contractes sotmesos a pròrrogues donant garanties a les dues parts. La modificació de la LAFU també pot permetre aportar solucions als dubtes d'interpretació que subsisteixen, per exemple en relació amb el repartiment de despeses, la data d'actualització, l'assumpció de costos de reparacions i la repercussió de reformes.

12. COL·LABORACIÓ AMB L'ABA

L'INH i l'Associació de Bancs d'Andorra (ABA) signen el 28/06/2023 un conveni de col·laboració per regular el procediment de comunicació de dades bancàries de les persones sol·licitants o beneficiàries dels programes i dels ajuts que gestiona l'INH en el marc de les seves atribucions.

L'INH i l'Associació de Bancs d'Andorra negocien juntament amb el Govern un conveni de col·laboració per regular el procediment de comunicació de dades en el marc de l'aplicació del Decret 127/2023, del 15/03/2023, d'aprovació d'un programa extraordinari d'aval per comprar un habitatge per a residència habitual i permanent. Inexplicablement el Govern no convida l'INH a la seva signatura, el 20/10/2023, malgrat ser-ne part.

13. RELACIONS INSTITUCIONALS

El dia 04/07/2023 el director es reuneix amb dos experts de la Inspecció General del Medi Ambient i del Desenvolupament Sostenible francesa, Sr. Paul Delduc, cap del Servei d'Inspecció General de Medi Ambient i del Desenvolupament Sostenible, i Sr. Jean-Martin Delorme, president de la Secció d'Habitatge, Ordenament i Cohesió Social, enviats pels serveis del copríncep francès, i els exposa la situació de l'habitatge a Andorra.

El dia 11/08/2023 el director de l'INH es reuneix amb l'ambaixador francès i li exposa la situació de l'habitatge a Andorra.

El dia 05/10/2023 el director de l'INH participa en una reunió amb la Comissió Europea contra el Racisme i la Intolerància (ECRI) en què aporta informació sobre el funcionament de l'INH i de la Comissió Nacional de l'Habitatge i també sobre qüestions en matèria d'habitatge. L'ECRI és un organisme expert en drets humans que supervisa les accions contra el racisme, la discriminació (per motius de "raça", origen ètnic o nacional, color de pell, ciutadania, religió, idioma, sexe, orientació, identitat de gènere i característiques sexuals) i la intolerància a Europa i que aborda els fenòmens del racisme, la discriminació i la intolerància que són o poden ser de caràcter estructural o general.

Els dies 12 i 14/12/2023 el director es reuneix amb representants del Fons Monetari Internacional (FMI) i amb secretaris d'estat del Govern. En les reunions l'FMI presenta dos informes, sobre canvi climàtic i sobre l'assequibilitat de l'habitatge, que analitzen els efectes previsibles d'aquestes problemàtiques sobre el creixement econòmic d'Andorra i recull els comentaris de les persones presents.

14. PÀGINA WEB

Durant el 2023 l'INH actualitza la seva pàgina web www.inh.ad per respondre millor a les necessitats i demandes de la ciutadania, incloent-hi un apartat de consultes que dona resposta a les consultes més freqüentment ateses.

15. POLÍTICA DE COMPRES

El 20/03/2023 el Comitè Director de l'INH aprova la política de contractació i de compres que segueix, de forma simplificada, les directrius de la Llei de contractació pública, tot i afegint els principis rectors i l'aspecte ètic.

16. PRESSUPOST 2024

D'acord amb l'article 19 de la Llei 15/2021, el projecte de pressupost ha de ser lliurat per l'INH al ministeri encarregat de les finances perquè, un cop aprovat per acord del Govern, sigui trames al Consell General per ser integrat en el Pressupost general de l'Estat.

En conseqüència, el pressupost confeccionat per al 2024 ha seguit les directrius marcades pel Ministeri de Finances per a l'elaboració del pressupost rebudes el 29/06/2023 d'aplicar una variació de l'IPC prevista del 4,2% al capítol de despeses de personal i les rebudes el

04/10/2023 de reduir dràsticament totes les partides. Per tant presenta una reducció notable respecte a l'exercici anterior, mantenint tant com es pugui l'objectiu de donar continuïtat a les activitats i col·laboracions endegades i de complir els compromisos adquirits per al 2024. L'import total de les despeses pressupostades per al 2024 es de 579.773,43 €, import que representa una reducció de 235.121,51 € (-28,9%) respecte al 2023.

El pressupost 2024 ha de permetre desenvolupar els projectes estratègics que l'INH ha d'executar de forma prioritària. Són objectius principals durant l'exercici 2024:

- Donar continuïtat al compromís social adquirit per l'INH de 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 continuïtat del projecte Primer la llar (*Housing First*) vinculat al suport social de les persones usuàries dels habitatges.
- Assumir la gestió d'altres unitats immobiliàries destinades a habitatge de protecció pública i així donar resposta a les necessitats socials detectades.
- Tramitar les sol·licituds del programa extraordinari d'aval per comprar un habitatge per a residència habitual i permanent.
- Continuar col·laborant amb el Govern en l'anàlisi de 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.
- Continuar col·laborant amb el Servei d'Estadística del Govern per actualitzar i ampliar les estadístiques relacionades amb l'habitatge.
- Garantir el bon funcionament de la Comissió Nacional de l'Habitatge, òrgan assessor de l'INH, i dels seus grups de treball.

El pressupost 2024 no preveu partides per tramitar les inscripcions al registre de sol·licitants d'habitatges de preu assequible, per instruir-ne les adjudicacions i per encarregar-se del manteniment i de la gestió dels edificis destinats a aquesta modalitat d'habitatge públic, a l'espera que el Govern determini quan i com cal realitzar aquestes tasques. L'INH, a la vista de les seves atribucions i considerant la seva capacitat i experiència en la gestió dels habitatges de protecció pública, es posa a la disposició del Govern com a gestor natural dels habitatges de preu assequible i es proposa per intervenir en el procés de gestió, tant pel que fa al registre de sol·licitants com a l'anàlisi de les necessitats, a l'assignació dels habitatges i a la gestió posterior dels edificis, tot emmarcat en els decrets i convenis de gestió que siguin necessaris.

Tampoc no preveu cap partida per gestionar la finalització i la implantació de la plataforma informàtica vinculada al sistema d'informació de contractes d'arrendament d'habitatges que s'està desenvolupant amb els Comuns, promoure'n l'adaptació, el manteniment i el seguiment i la recollida inicial de dades i el seu procés d'actualització, així com la gestió, l'anàlisi i la publicació de les dades resultants; ni per col·laborar amb el Departament d'Habitatge del Govern en l'elaboració del Pla per al dret a l'habitatge, que ha de permetre disposar dels elements d'anàlisi i de diagnòstic necessaris per 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; ni per continuar els treballs per constituir el Fons d'Habitatge.

17. 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.
- 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.
- 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.

L'INH no ha participat en la redacció de la Llei 24/2023, del 28 de novembre, de mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges ni en la normativa referent a la inversió estrangera.

El 15/09/2023 l'INH presenta per aprovació per part del Govern un projecte de decret que actualitza el Decret 265/2022 al qual el departament d'Afers Socials dona el seu acord el 09/10/2023; el projecte incorpora millores en l'adjudicació i en la gestió dels habitatges de protecció pública fruit de l'experiència adquirida en la gestió de l'edifici Casa Aristot Mora.