Demandes i proposta d'acords amb Govern i grups parlamentaris

Reunió amb el Ministeri d'Habitatge del 10 de novembre de 2026

A la Sra. Conxita Marsol Riart
Ministra de Presidència, Economia, Treball i Habitatge

Senyora ministra,

Us fem arribar aquest document amb les demandes de les quals volem parlar amb vostè durant la reunió del 10 de novembre. El nostre objectiu és iniciar un **procés de diàleg per arribar a un acord signat pel Govern, el Sindicat d'Habitatge d'Andorra i els diferents grups parlamentaris del Consell General**, cadascun amb els compromisos que li corresponen. Particularment, demanem la implicació de Demòcrates i Ciutadans Compromesos, com a grups que sostenen la majoria parlamentària.

Com a molt tard el **13 de novembre**, farem arribar al Govern i a tots els grups parlamentaris una proposta d'acord desenvolupada. Hi concretarem **què demanem, per quina via jurídica, a qui li reclamem cada acord i amb quins terminis**.

Demanem una **resposta del Govern i dels grups parlamentaris com a molt tard el 20 de novembre**, per escrit o, si ho considereu oportú, en una reunió presencial.

De no resultar satisfactòria aquesta resposta, a partir del dia 20 iniciarem els tràmits per fer efectiva la **mobilització ciutadana ja anunciada per al pont de la Puríssima**. En concretarem el lloc, la data, els horaris i la manera com es durà a terme, i ho farem públic amb antelació perquè la ciutadania i les persones que visitin el país puguin planificar els seus desplaçaments.

La mobilització afectarà el pas de vehicles motoritzats per una de les dues fronteres, de manera que el trànsit de vehicles i mercaderies es desviarà per l'altra frontera, que es mantindrà oberta. Això **dificultarà, però no impedirà, l'entrada i la sortida del país** de persones i mercaderies.

Continuarem obertes al diàleg amb el Govern i amb tots els grups parlamentaris durant tot el mes de novembre i fins al **3 de desembre**, per arribar a un acord satisfactori tant respecte de les nostres demandes com de les que la USdA consideri posar sobre la taula.

Si per al 3 de desembre, no hi hagués cap acord signat ni s'hagin dut a terme les reformes encomanades per aquesta data, **durem a terme la mobilització anunciada a la frontera**. En cas d'arribar-hi, mantindrem una mobilització que no afectarà el pas fronterer, com les que ja hem realitzat els darrers anys.

Context i justificació de la mobilització i les demandes

Des de les mobilitzacions del 2023, primer com a Coordinadora per un Habitatge Digne i després com a Sindicat, hem treballat per aportar **propostes que garanteixin un habitatge digne, assequible i estable**. Les hem traslladat al vostre ministeri, a l'Institut Nacional de l'Habitatge i als grups parlamentaris, també en espais com la Comissió Nacional de l'Habitatge.

Valorem la disposició del vostre ministeri i de l'INH a escoltar-nos. Considerem que aquesta feina i la pressió ciutadana han contribuït a impulsar avenços que ens situen el marc

legislatiu en una posició més favorable per assolir en un futur un habitatge digne assequible i estable per totes les classes populars.

Malgrat aquests passos, durant la tramitació de la **Llei 11/2026** vam advertir que moltes llars continuarien sense la protecció necessària. Vam traslladar les nostres propostes al Govern i als grups parlamentaris, però **la majoria va aprovar la llei sense incorporar les garanties principals que reclamàvem.**

Posteriorment, Demòcrates ens va respondre que la llei **«no deixa ningú desprotegit»**. La realitat de les persones que acompanyem ens mostra el contrari: hi ha llars que ja afronten la pèrdua de casa seva o pujades que no poden assumir.

Davant dels buits de protecció que havíem advertit en la llei, el cap de Govern va anunciar que es prendrien altres mesures. La gran mesura anunciada, el **programa 30–40**, no garanteix que les famílies puguin quedar-se a casa seva. A més, amb els ajuts al lloguer, els diners de tota la ciutadania acabaran a les butxaques dels propietaris que imposin els preus més abusius del mercat.

Considerem que no s'estan adoptant mesures més decidides perquè el Govern cedeix a la pressió de la **patronal immobiliària i dels especuladors**. Demanem al Govern i a tots els grups parlamentaris que facin prevaldre l'interès general i el dret a l'habitatge per damunt d'aquests interessos.

Les demandes que plantegem han estat treballades per trobar **vies jurídiques i tècniques que permetin dur-les a terme**. Algunes mesures es poden adoptar a curt termini; per a les que necessiten més temps, proposarem signar compromisos amb un calendari concret. **Són propostes assumibles si hi ha voluntat política.**

A les portes del 2027, **ens trobem en una situació límit:** no podem esperar mesos mentre hi ha persones que perden casa seva o es veuen obligades a marxar del país, i mentre el jovent no es pot emancipar.

Per això, després de tres anys de propostes, reunions i mobilitzacions que no han obtingut les garanties necessàries, hem iniciat aquesta pressió popular. La patronal fa valer els seus interessos amb el seu poder econòmic; les classes populars també tenim la força d'organitzar-nos i mobilitzar-nos per defensar el dret a l'habitatge.

Considerem que la mobilització és legítima i proporcional a la gravetat de la situació. Som conscients que pot ocasionar perjudicis i treballarem per reduir-los, alhora que mantenim oberta la via del diàleg per arribar a un acord.

Volem que la gent pugui pagar un lloguer just amb els seus ingressos i tingui estabilitat per viure a Andorra. **La gent no vol viure d'ajuts, vol viure en pau.**

Per això, a continuació exposem les demandes que desenvoluparem en la proposta d'acord, que llistem a continuació:

1. Protegir els contractes del 2022 al 2024 i fer complir les pròrrogues i limitació d'increments.
2. Impedir les expulsions sense habitatge alternatiu digne, assequible i estable dins d'Andorra.
3. Regular els lloguers mitjançant un índex de preus de referència.

4. Donar més garanties i estabilitat a les llogateres davant les trampes i els abusos de la propietat amb la reforma de la LAFU.
5. Acabar amb les traves burocràtiques i els criteris arbitraris d'accés al parc públic.
6. Combatre els pisos pastera i retirar el consentiment de la propietat en els tràmits d'immigració.
7. Dotar l'INH, Habitatge i Afers Socials dels recursos necessaris.
8. Acabar amb l'opacitat: registre de la propietat, cens d'habitatge i estudi de la concentració.

1. Protegir els contractes del 2022 al 2024 i fer complir les pròrrogues i limitació d'increments

Els contractes signats del **2022 al 2024 han quedat fora del règim de protecció de la Llei 11/2026**. Això deixa desprotegides llars que sovint ja van accedir a l'habitatge a preus elevats. També genera un greuge entre llogateres i entre els propietaris que han mantingut rendes moderades i els que van formalitzar rendes més altes al fer-ho més tard.

El mateix cap de Govern va reconèixer la desprotecció dels contractes del 2022, i els grups Socialdemòcrata i de Concòrdia van presentar esmenes per corregir-la. La solució ja hi era sobre la taula: però no la vau voler agafar.

Considerem que moltes de les excepcions de la llei són **regals a la patronal immobiliària per evitar l'oposició frontal que plantejaven a la llei**. Com ja hem anunciat, ens oposarem a les excepcions que considerem injustes i farem tot el possible per evitar que cap persona sigui expulsada o hagi d'assumir una renda abusiva a conseqüència d'aquestes.

Aquesta actuació generarà casos que el Ministeri i l'INH hauran d'atendre. Per això, el Govern ha d'explicar com comprovarà que es respecten les pròrrogues i els límits de renda i que les excepcions no s'utilitzen de manera abusiva.

Per tot això, **a la proposta d'acord us plantejarem**:

- Que el Govern presenti, per la via d'**extrema urgència i necessitat**, una **modificació de la Llei 11/2026** que incorpori els contractes del **2022 al 2024 al mateix grup que els del 2019 al 2021**, en quant al règim de pròrrogues i límit d'increments, perquè el Consell General l'aprovi com a molt tard el **3 de desembre**.

- Que el Govern presenti i justifiqui, abans que comenci a aplicar-se el nou règim el 2027, un **pla detallat de control**, amb els responsables, procediments i recursos necessaris per verificar les pròrrogues, les excepcions i els preus dels nous contractes.

2. Impedir les expulsions sense un habitatge digne, assequible i estable dins d'Andorra

Des del Sindicat treballarem per evitar que cap família sigui expulsada o desnonada per motius injustos.

No obstant, quan la sortida resulti inevitable, reclamem un **conveni que garanteixi que cap persona hagi de deixar casa seva sense disposar d'un habitatge alternatiu digne, assequible i estable dins d'Andorra**.

El conveni que ja han signat el Govern i l'INH, amb la participació d'Habitatge i Afers Socials, és un pas important per atendre les persones que perden casa seva. Però preveu estades inicials de tres mesos, prorrogables. Cal ampliar-lo perquè les llars ateses per Afers Socials també tinguin garantit un **habitatge estable**. Una pensió, un hotel o una estada temporal no compleixen aquesta garantia.

L'habitatge ha de ser adequat a les necessitats de la llar i tenir en compte el seu **arrelament**, la feina, l'escola, les cures i els mitjans de transport de què disposa. També ha de tenir un preu que pugui assumir i una durada que li permeti viure amb estabilitat.

Aquesta demanda es fonamenta en l'article 33 de la Constitució, en la Carta Social Europea i en el **Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals,** que entrarà en vigor a Andorra el **22 de desembre del 2026**. La Llei 41/2022 ja encomanava un protocol de coordinació per atendre situacions de vulnerabilitat derivades de desnonaments, ara cal ampliar-ho també a llars que no tinguin aquesta consideració.

El conveni s'hauria d'activar quan una llar hagi de marxar, sigui per acord amb la propietat o per una resolució judicial, i, després de buscar, no hagi trobat una alternativa adequada. Si es troba en situació de vulnerabilitat o risc d'exclusió, hi intervindria Afers Socials; en la resta de casos, Habitatge i l'INH activarien la següent via de treball.

En tots dos casos, es buscaria primer una solució al parc públic o d'habitatge assequible. Si no fos possible accedir-hi a temps, es buscarien habitatges al mercat privat i s'habilitarien, si calgués, els **ajuts suficients i estables** perquè la llar els pogués pagar.

Mentre no es trobés aquesta alternativa, la llar hauria de poder continuar a casa seva, pagant el lloguer corresponent: mitjançant un acord amb la propietat o, en cas que hi hagués un desnonament judicial, amb les mesures legals necessàries per ajornar-lo.

El **SHA, l'AGIA i l'APBI** podrien, si es considera oportú, signar també el conveni i col·laborar en l'acompanyament de les llars i la recerca d'habitatges.

A la **proposta d'acord** us plantejarem un **compromís ferm del Govern per impulsar aquest conveni**, dotar-lo dels recursos necessaris i promoure les mesures i reformes legislatives que en garanteixin l'aplicació. Hi desenvoluparem una proposta de protocol que concreti el procediment i les responsabilitats de cada part.

3. Regular els lloguers mitjançant un índex de preus de referència

El Consell General ja va encomanar al Govern, mitjançant la **Resolució 340/2023**, elaborar un índex de preus de referència per a la política d'habitatge.

El Govern ja ha desenvolupat una metodologia per determinar els preus del parc públic i la **Llei 11/2026** utilitza aquests preus com a referència per incrementar determinats lloguers privats. Per tant, **ja existeixen dades i una base de treball sobre les quals avançar.**

Tanmateix, els decrets que fixen els preus del parc públic no detallen tots els càlculs i les hipòtesis utilitzades. Per això, reclamem que el Govern **faci pública i lliuri al Sindicat la**

memòria metodològica i la documentació que ja us vam demanar, incloent-hi les dades, els costos, les amortitzacions i els criteris territorials.

Aquesta informació ha de permetre comprovar com s'han determinat aquests preus i servir de punt de partida per elaborar un **Índex de Preus de Referència** que tingui en compte les característiques i el valor real de cada habitatge, així com el poder adquisitiu de la població, adaptat a les característiques d'un mercat privat.

Reclamem que, **abans del 3 de desembre**, el Govern **aprovi un decret que creï aquest índex** i en fixi els criteris, els responsables i el termini per posar-lo en funcionament i fer-lo públic.

A la **proposta d'acord** concretarem la **data límit que reclamarem per tenir-lo operatiu** i els compromisos del Govern per aprovar el decret en aquests termes. També hi plantejarem la participació del Sindicat en **l'elaboració, la prova i l'ajust continuat** de l'índex a mesura que s'alimenti amb més dades i dotant-lo de robustesa, amb l'objectiu que, amb el temps, **esdevingui obligatori.**

4. Donar més garanties i estabilitat a les llogateres davant les trampes i els abusos de la propietat amb la reforma de la LAFU.

La **llibertat de pactes** només és real si les parts poden negociar en igualtat de condicions. Avui no és així: la manca d'alternatives i el risc de perdre l'habitatge deixen les llogateres exposades a pressions i abusos. Per això, la Llei d'arrendaments de finques urbanes necessita una revisió i una reforma integral que garanteixin estabilitat i eines efectives de defensa.

Després que l'INH plantegés estudiar mesures inspirades en el model suís l'abril del 2025, la Coordinadora per un Habitatge Digne va elaborar una proposta adaptada a Andorra, que vam presentar a la **Comissió Nacional de l'Habitatge** el setembre del 2025 i us vam lliurar. Hi plantejàvem, entre altres mesures, els **contractes indefinits com a règim general**, la temporalitat justificada, un índex de preus i mecanismes de mediació i defensa individual i col·lectiva.

Sabem que **cal més diàleg i pedagogia amb la ciutadania i els agents implicats** perquè s'entengui la necessitat d'aquest model i de l'estabilitat que ofereixen els contractes indefinits. Per això, **ara no us demanem que us comprometeu a aplicar-lo íntegrament.**

A la **proposta d'acord** plantejarem que el Govern i els grups parlamentaris reconeguin les insuficiències de la llei actual per garantir aquests drets, i que el Govern es comprometi a revisar-la de manera exhaustiva i impulsar-ne una reforma, amb la participació del Sindicat i un calendari clar. Aquesta revisió haurà d'identificar i corregir les trampes i els abusos que encara poden aprofitar-se de la desigualtat entre les parts, com ja hem reclamat amb la **trampa del fill.**

Mentrestant, avisem: **els drets es conquereixen exercint-los**. Continuarem fent front a les trampes i als abusos mitjançant l'organització, la solidaritat, la pressió i la negociació col·lectiva, per fer efectius els drets que la llei encara no garanteix.

5. Acabar amb les traves burocràtiques i els criteris arbitraris d'accés al parc públic

El parc públic ha de contribuir a garantir que l'habitatge, com l'educació i la sanitat, sigui un dret que no depengui exclusivament del mercat privat. També ha de fer de **contrapès al mercat privat i ajudar a contenir els preus**, en benefici de tota la població, incloses les persones que hi continuen llogant.

Ha d'estar **a l'abast del jovent** que vol emancipar-se i de les persones i famílies que necessiten un habitatge, **sense haver d'esperar que la seva situació es converteixi en una emergència.**

Però ens han arribat casos de persones afectades per problemes amb les **notificacions, errors administratius difícils de corregir i baixes per errors o confusions**. A això se sumen **requisits d'ingressos i penalitzacions** que poden deixar fora persones que necessiten un habitatge, mentre alguns pisos públics han necessitat noves convocatòries per ser adjudicats.

Cal garantir una atenció accessible, la possibilitat de corregir els errors i uns criteris que tinguin en compte les circumstàncies de cada persona i família. Quan algú no pugui accedir al parc per manca d'ingressos, Afers Socials li ha de donar una resposta efectiva, en coordinació amb Habitatge i l'INH.

A la **proposta d'acord** us demanarem un compromís signat del Govern perquè el Ministeri i l'INH treballin amb el Sindicat, amb un calendari, per revisar i eliminar aquestes traves. Hi concretarem els canvis de gestió i de reglament que reclamem, els responsables i els terminis per aplicar-los, així com la revisió dels casos afectats.

6. Combatre els pisos pastera i retirar el consentiment de la propietat en els tràmits d'immigració

L'article 4 de la **Llei d'arrendaments de finques urbanes** ja vincula el nombre màxim de convivents al certificat d'habitabilitat. Tanmateix, aquest màxim no consta als certificats que hem revisat. A més, el 2021 la llei de creació de l'INH va encomanar al Govern crear, en sis mesos, un registre que inclogués el **llindar d'ocupació** de cada habitatge.

En lloc de fer efectiu aquest control, el Govern va adoptar **una mesura defensada per la patronal:** exigir el consentiment de la propietat en determinats tràmits d'Immigració. Això afecta també persones que ja resideixen a Andorra, dona a la propietat una eina per pressionar les llogateres i no impedeix els pisos pastera promoguts per la mateixa propietat.

És inadmissible que un govern incompleixi el mandat d'una llei que pot resoldre un problema tan important i després mostri una mesura impulsada per la patronal immobiliària com la gran solució al problema.

Per tant, a la **proposta d'acord** us plantejarem:

- Que el Govern aprovi, com a molt tard el **3 de desembre**, un decret que modifiqui el Reglament del Servei d'Immigració i **elimini aquest requisit de tots els tràmits afectats**.

- Que el Govern assumeixi un **compromís signat, amb calendari i recursos**, per determinar el màxim de convivents segons la superfície i les estances de cada habitatge, fer-lo constar al certificat o a la cèdula i al registre, garantir que les llogateres el puguin conèixer i establir-ne el control públic.

La retirada del requisit d'Immigració no modifica la regulació del sotsarrendament. Per això, en la reforma de la LAFU també plantejarem revisar aquesta regulació, limitar el preu de les habitacions en relació amb el valor de l'habitatge sencer i estudiar les situacions familiars excepcionals.

La lluita contra els pisos pastera ha de perseguir i sancionar qui se'n lucra, sense criminalitzar les persones que hi viuen per necessitat i garantint un **habitatge alternatiu digne, assequible i estable dins d'Andorra** a qui el necessiti.

7. Dotar l'INH, Habitatge i Afers Socials dels recursos necessaris

Durant el 2026 ja vam reclamar més recursos per a l'Institut Nacional de l'Habitatge. Les converses amb col·lectius socials i treballadores d'Afers Socials han reforçat la necessitat d'ampliar aquesta demanda: **l'INH, Habitatge i Afers Socials són el primer tallafoc davant la crisi de l'habitatge** que té l'administració.

L'INH informa i orienta la ciutadania, gestiona el parc públic i té funcions d'inspecció. El Ministeri i el Departament d'Habitatge impulsen les polítiques d'habitatge i assumeixen les funcions que els corresponen per fer complir la normativa. Afers Socials acompanya les persones que necessiten suport, per a les quals disposar d'un habitatge digne, assequible i estable sovint **és el primer pas per poder afrontar altres problemes.**

Les professionals d'aquests serveis fan una feina imprescindible en condicions cada vegada més difícils. L'INH va atendre **2.073 consultes només durant el primer semestre del 2026**. No podem esperar que les treballadores assumeixin tota aquesta càrrega sense el personal, el temps i els mitjans necessaris per atendre i acompanyar adequadament les persones afectades.

Fer complir les pròrrogues, controlar les excepcions, prevenir expulsions, gestionar el parc públic i elaborar l'índex de preus i el cens requereix **recursos humans i econòmics suficients** i una bona coordinació entre els organismes responsables.

A la **proposta d'acord** us plantejarem un compromís signat del Govern, amb un calendari clar, per determinar i garantir aquests recursos. Ho haurem de fer amb la participació de les treballadores dels serveis afectats i del Sindicat, tenint en compte el personal i els mitjans de què ja disposen.

També us demanem una **explicació detallada de com s'han previst aquestes necessitats en el pressupost del 2027**, amb les partides, el personal i els mitjans destinats a l'INH, Habitatge i Afers Socials.

8. Acabar amb l'opacitat: registre de la propietat, cens d'habitatge i estudi de la concentració

Un registre de la propietat públic i accessible

El futur registre de la propietat ha de tenir una **funció social**: ha de permetre a la ciutadania i als agents socials conèixer qui és propietari d'una finca i disposar d'informació per defensar el dret a l'habitatge.

Reclamem que qualsevol persona o entitat pugui consultar la informació bàsica d'una finca, **inclosa la identitat de la propietat, sense haver d'acreditar un interès legítim**, mitjançant un procediment senzill i a un cost accessible. Per a la resta d'informació, l'interès legítim no s'hauria de limitar a qüestions patrimonials. Quan la propietat sigui una societat, també cal disposar d'informació sobre qui la controla realment.

A la **proposta d'acord** demanarem al Govern i als grups parlamentaris, especialment a **Demòcrates i Ciutadans Compromesos**, un compromís signat per garantir aquests principis en la llei, a partir de les esmenes presentades per Concòrdia i el PS o d'una proposta transaccional durant el debat parlamentari.

Un cens de tots els habitatges

Continuem reclamant un **cens complet i actualitzat de tots els habitatges, operatiu abans del 2027**, estiguin llogats o no. Ha de reunir en un mateix espai les dades disponibles del cadastre, el SICAR, els registres d'habitabilitat i eficiència energètica i, quan estigui operatiu, el registre de la propietat.

El cens ha de permetre conèixer la titularitat, les característiques, l'ús i l'ocupació dels habitatges, les seves condicions i el seu valor i, quan estiguin llogats, les dades dels contractes i les rendes. La normativa ja ofereix bases per començar a relacionar aquesta informació **sense esperar el futur registre de la propietat**.

A la **proposta d'acord** plantejarem que el Govern i l'INH assumeixin una solució concreta, amb responsables, recursos i calendari. Quan faltin dades, plantejarem que sigui la propietat qui les aporti i assumeixi les possibles sancions, no les llogateres.

Estudiar la concentració de la propietat

Necessitem conèixer com es distribueix la propietat immobiliària i quin pes tenen els propietaris i les immobiliàries en el mercat. Aquesta informació ha de servir per valorar la seva influència en els preus i orientar les polítiques d'habitatge, inclosa la dimensió del parc públic necessària per fer de contrapès.

La **Llei del Pla d'estadística 2026–2029** permet al Govern incorporar-hi noves activitats d'interès públic per decret, també per raons d'urgència. Aquesta via permetria donar a l'estudi un encàrrec concret i incloure'l en el Programa estadístic del 2027, amb les actuacions i els recursos necessaris.

La mateixa llei preveu que els organismes estadístics accedeixin a les dades dels registres administratius del Govern i dels comuns. Per tant, es pot començar a treballar amb les dades disponibles, identificar les que falten i completar-les progressivament, **sense esperar el desplegament del registre de la propietat**.

A la **proposta d'acord** plantejarem que el Govern aprovi, **abans del 3 de desembre**, un decret que incorpori aquest estudi al Pla d'estadística i que n'inclogui l'inici al Programa estadístic del 2027. L'estudi hauria d'abastar tots els immobles, analitzar per separat els habitatges i tenir en compte la propietat de persones i societats, el control d'aquestes

societats i el paper de les immobiliàries. El compromís concretarà les fonts, els responsables, els recursos, el calendari i la publicació dels resultats agregats.

Sol·licitud de dades per avaluar el compliment de les mesures implantades fins ara

Valorem positivament les mesures de la **llei òmnibus** destinades a mobilitzar els habitatges buits i a limitar els habitatges d'ús turístic. Ara bé, cal conèixer **com s'estan aplicant, quins resultats estan donant i si s'estan assolint els objectius previstos** de cara al 2027. Si no és així, volem conèixer els motius.

D'altra banda, en diverses reunions us hem demanat dades sobre els expedients i les sancions relacionats amb la **trampa del fill**, que encara no ens heu facilitat. Us tornem a sol·licitar aquesta informació.

Per poder fer una avaluació crítica de la situació, us demanem que, **abans del proper 3 de desembre** ens faciliteu la informació:

- Sobre la **trampa del fill**: inspeccions, estat dels expedients i sancions imposades.
- Sobre els **habitatges buits**: aplicació de les mesures i habitatges incorporats al mercat de lloguer i a quins preus.
- Sobre els **habitatges d'ús turístic**: aplicació de les mesures i habitatges incorporats al lloguer de residència habitual i a quins preus.

Aquesta informació ens permetrà valorar el compliment de les mesures i continuar treballant amb coneixement dels seus resultats.

Tancament

Desitgem que aquest document sigui de profit, tant per fer de la reunió del dimarts 10 de novembre més profitosa com per que puguin començar a avaluar les diferents demandes que acabarem concretant en la proposta d'acord per al divendres 13 de novembre com a data límit.

A Andorra la Vella, 9 de novembre de 2026

Sindicat d'Habitatge d'Andorra

Associació per l'Habitatge Digne