

POSICIONAMENT DAVANT LES NOVES PROPOSTES EN MATÈRIA D'HABITATGE



ÍNDEX

1.	EXPOSICIÓ INICIAL.....	1
2.	RESPECTE AL PROJECTE DE LLEI PER AL CREIXEMENT SOSTENIBLE I EL DRET A L'HABITATGE	2
2.1.	Àmbit turístic.....	3
2.2.	Inversió estrangera.....	3
2.3.	Àmbit de l'habitatge.....	4
2.4.	Urbanisme i territori	5
3.	CÒM ACTUARÀ LA COORDINADORA PER UN HABITATGE DIGNE AL RESPECTE?	6

1. EXPOSICIÓ INICIAL

Des de la **Coordinadora per l'Habitatge Digne** volem expressar el nostre **posicionament** davant les noves propostes de reforma en matèria d'habitatge i davant la reacció dels representants dels grans propietaris i especuladors al país; així com **explicar com plantejarem la nostra lluita**.

Les mobilitzacions del poble andorrà a la tardor, d'on naix el nostre col·lectiu, van suposar **un punt d'inflexió** sense precedents al país. Vam començar a perdre la por, a lluitar i, sobre tot, a **organitzar-nos**.

Durant l'hivern, hem fet treball de formiga, enfortint-nos organitzativament, i centrant la nostra feina en el **treball solidari**, com és el cas de la trampa del fill i els casos de desnonament més flagrants, fent palès que **encara queda molt per fer**. Aquest treball constant, i continuat, ha permès mantenir calent el moviment i ha transmès un missatge molt clar: **no abaixem els braços**.

Missatge que ha mantingut en tensió constant al Govern, portant-lo a accelerar una presa de decisions que havia d'haver fet ja fa molt. **La pressió popular és necessària i efectiva**, i hem de deixar-ho clar.

En un país on la superfície urbana difícilment pot superar els 40 kilòmetres quadrats, l'habitatge suposa, sens dubte un **recurs escàs**, a més d'un **dret fonamental**. Front a un recurs escàs es pot, o bé especular amb ell, o bé, protegir-lo. Els poders públics i econòmics del país, van optar per la primera opció.

Ara, **és el moment de revertir la situació**, cal **protegir** el dret a l'habitatge digne. Especialment per aquelles persones, treballadores, petits autònoms i comerciants, molts d'elles ara pensionistes, que han fet créixer el país amb el seu esforç i que ara **els fan fora de la llar i del país**.

El govern de DA es troba **tractant de fer equilibris** entre garantir la rendibilitat dels seus propis negocis immobiliaris i evitar que esclati un **conflicte social** sense precedents al país. Volem **deixar un missatge** clar al govern, als especuladors i grans propietaris: si voleu evitar el conflicte social, **heu de renunciar als privilegis** que ens han portat a aquesta situació.

Lluny de renunciar a aquests privilegis, els **principals culpables** d'aquesta crisi d'habitatge, els **grans propietaris i especuladors**, ja han deixat clar que **defensen i defensaran els seus interessos**. Ho han deixat clar en els seus comunicats i declaracions, i també en les seves accions.

Mentre parlen de promoure relacions equitatives entre propietaris i llogaters, **alguns membres de l'AGIA** o de l'**APBI** es dediquen, mitjançant diferents **trampes** legals, a fer fora als llogaters, amb el **silenci còmplice** de la resta. **Això és ser part de la solució?**

El que sí deixen clar és que **defensaran el privilegi** de ser ells, i no el poble andorrà, qui controli els **preus d'un mercat** suposadament lliure; defensen el **privilegi a mantenir els pisos buits** per especular amb ells; defensen el seu "dret" a convertir habitatges en lloguers **turístics** i a construir **habitatges de luxe**, sempre atenent a la seva rendibilitat a costa de l'**empobriment** de la resta de la població. Tot això, d'esquenes als interessos de la majoria de la població precaritzada del país.

Mentre acusen al govern de provocar tensions entre llogaters i propietaris, continuen **tensionant amb preus abusius** el mercat de l'habitatge, tant de compra com de lloguer. A més, continuen **tensionant el sector de la construcció i als seus treballadors**; pressionant a treballadors públics, tècnics i operaris de la construcció per obtenir la màxima rendibilitat, a costa de la seva salut física i mental.

Per ells, **no importa quanta gent es quedi sense casa**, no importa quants **trastorns d'ansietat, estrès i accidents laborals** provoqui a la construcció aquest ritme, no importa l'augment de **casos d'explotació laboral** al sector, no importa l'**ús desproporcionat de recursos** naturals per a benefici d'uns pocs. Sols els importen els seus beneficis, encara que generin **misèria**.

Des de la Coordinadora per un Habitatge Digne, tenim molt clar que el Govern és **el responsable d'aquesta crisi**, però els grans propietaris i especuladors, **són els culpables**.

2. RESPECTE AL PROJECTE DE LLEI PER AL CREIXEMENT SOSTENIBLE I EL DRET A L'HABITATGE

Ara, passem a detallar el nostre posicionament al respecte de la proposta de llei, on ens centrarem en els aspectes més rellevants en matèria d'habitatge i que ja vam tractar al nostre **Programa Bàsic** publicat al març.

L'objectiu de vora 1.500 pisos en tres anys, és, del tot, **insuficient**. Amb les condicions actuals, segons Afers Socials, **es reben més de 2.000** ajuts al lloguer, sense comptar els ajuts extraordinaris per als casos de màxima necessitat. Per tant, tot i que algunes mesures puguin suposar avenços, aquesta **limitació quantitativa** és clau.

Per altra banda, reiteradament parlen d'**habitatges assequibles**, sense mencionar, en cap moment, sota **quin criteri** consideraran què és assequible. Tampoc, en cap moment, parlen

d'**habitatges dignes**, el que ens genera **molta preocupació**: en quines condicions haurem de viure per tenir un lloguer "assequible"?

Per últim, a les mesures proposades, no es parla ni de **regulació de preus de l'habitatge**, ni del **registre de la propietat**. Dos mesures que considerem fonamentals per frenar la carestia de l'habitatge i l'abús de grans propietaris i especuladors. Al llarg del text, es farà menció continuada a aquests dos aspectes.

2.1. Àmbit turístic

El **sector del turisme és clau** per la nostra economia, però la turistificació massiva és, sens dubte, un dels **principals causants de la crisi de l'habitatge**, no sols a Andorra, sinó a tot el Pirineu.

Aquesta turistificació massiva ha portat a que molts dels habitatges que es destinaven a lloguer com a primer habitatge, van passar a ser d'**ús turístic**, fent de l'habitatge per a lloguer **un recurs encara més escàs**.

De les quatre mesures plantejades, veiem com avenços **(1)** la prohibició indefinida de noves llicències d'HUT **(2)** el nou sistema de caducitat temporal i **(3)** la suspensió indefinida dels HUT si no han fet registres d'ocupació l'últim any.

Respecte a la **revocació de llicència als edificis amb menys d'un 30% d'HUT**, estem en procés de conèixer els detalls d'aquesta mesura i les possibles conseqüències. El que sí tenim clar és que **calen mesures valentes** que permetin comptar amb més habitatges dignes disponibles.

Per últim, **veiem amb preocupació** que totes estes mesures vagin encaminades cap a un **turisme més exclusiu** amb l'excusa de la "sostenibilitat". Un turisme "exclusiu" no suposa menys consum de recursos, sinó **concentrar aquest consum en poques mans**. Caldrà prestar molta atenció als estudis de càrrega en marxa, així com la nova llei de Turisme per entendre millor quines són les seves intencions.

2.2. Inversió estrangera

Per poder entendre aquestes mesures, s'ha d'entendre, primer, que DA és, al cap i a la fi, el **principal representant de les famílies benestants del país**. Tot i que aquestes ja porten temps dedicant-se a internacionalitzar bona part dels seus negocis i inversions, és fonamental per a ells controlar els diferents mercats que operen al país, com l'immobiliari.

Els darrers anys, les inversions estrangeres, a través de les seves polítiques, van entrar amb força al país. Moltes d'aquestes compten amb una **capacitat econòmica i logística** que, sense mecanismes de protecció, deixarien en fora de joc al capital nacional.

Aquestes mesures són un mecanisme més per **protegir als grans inversors nacionals**, no veiem cap intenció de **protegir a les classes populars del país**. Molts dels inversors estrangers que van arribar al seu moment, ara són residents amb més de 2 anys al país. Quins efectes reals tindran aquestes mesures?

Respecte a les mesures, que considerem necessàries però insuficients, el govern no ha entrat en massa detall, la qual cosa que ens genera preocupació:

- No serveix de res si es permeten promocions immobiliàries destinades al lloguer, si aquestes es destinen al **lloguer de luxe**, i no al lloguer assequible.
- Com faran el **seguiment de les inversions**? Amb els mateix recursos que fan el seguiment de les trampes dels propietaris?
- Què s'entén per activitats d'interès pel seu **valor afegit**? Parlen de promocions d'habitatges dignes i assequibles?
- Amb **quins criteris** es limitarà la quota d'immigració vinculada a l'obtenció de la residència per inversió?

Dona la sensació de que no tenen clar quines seran aquestes mesures. El que nosaltres sí tenim clar és que si aquestes mesures no estan orientades a la **promoció d'habitatges dignes i assequibles** per la majoria de la ciutadania, no serviran per res, més que per als seus beneficis particulars.

2.3. Àmbit de l'habitatge

Respecte a l'augment del gravamen sobre la plusvàlua immobiliària, ens preocupa que, sense una regulació dels preus de venda i de lloguer, **l'augment l'acabi assumint el comprador o el llogater** si el pis es destina a lloguer, mantenint l'especulador la seva rendibilitat. Com ja diem, **sense regulació** del mercat, l'especulador sempre guanya.

Un gravamen que sí hauria de ser fonamental és als **grans propietaris** que realment controlen el mercat, però sense un **registre de la propietat**, al que sembla que s'està resistint el govern, no hi serà possible.

Si parlem de l'exoneració **de l'ITP** per residents de més de 5 anys fins a un cost de 500.000€, ens agradaria saber **a qui beneficia**. Amb salaris precaris, i un lloguer pels núvols, amb quins estalvis ens podem permetre comprar un habitatge de fins 500.000€? Sense regulació del

mercat, **no hi haurà capacitat d'estalvi** i, per tant, sols podran comprar les famílies benestants.

L'augment del **parc públic d'habitatges** el considerem un **avenç, però insuficient**. Quines condicions d'habitabilitat tindran? Com serà aquesta concertació públic-privada? Són suficients 450 pisos al parc públic per fer de contrapès a un mercat controlat per l'especulació? Son justos i equitatius els criteris per accedir a ells?

Sobre la **cessió obligatòria i temporal dels pisos buits** considerem que és absolutament necessari, amb les condicions actuals, que **cap habitatge estigui buit al país**. El dret a la propietat privada (com actiu immobiliari) no pot estar per sobre del dret a un **habitatge digne**, més en una situació de **màxima emergència** on aquest és un recurs escàs.

Caldrà veure com es detalla aquest mecanisme per entrar en valoracions més detallades, sobre tot per garantir que els pisos que surtin a lloguer siguin **a preu assequible i amb condicions de vida digna**.

El que sí volem deixar clar és que **farem front**, obertament, a tots aquells **propietaris i els seus representants al parlament**, que defensen el manteniment dels pisos buits mentre treballadors, treballadores i pensionistes **marxen del país** per no trobar res assequible.

Tampoc s'entén que no es faci cap menció a la quantitat de pisos que haurien d'estar destinats a habitatge, i que ara són seus **d'empreses pantalla**. Per què el govern no ha presentat cap mesura al respecte?

Per últim, el nostre col·lectiu ha centrat part dels seus esforços en combatre les **trampes dels propietaris** per fer fora a llogaters amb l'aplicació de les pròrrogues, especialment la **trampa del fill**. No obstant, tot i que són coneixedors d'aquesta problemàtica no entenem per què l'enduriment de sancions que s'estan plantejant no ve inclòs a les mesures proposades al projecte de llei. Aquesta **passivitat davant la impunitat dels grans propietaris** ens preocupa, i molt.

2.4. Urbanisme i territori

No es pot entendre l'habitatge sense la seva relació amb **l'urbanisme i el territori**. Per tant, és necessari que les polítiques en matèria d'habitatge vagin en consonància amb una estratègia territorial centrada en els **interessos de la majoria de la ciutadania del país**, i no d'uns pocs.

Actualment, s'estan duent a terme diversos estudis de càrrega al país que, esperem, aviat es puguin fer **públics i accessibles** per tota la ciutadania, col·lectius i agents socials implicats.

Des de la Coordinadora, restarem a l'espera de les revisions que proposen per part del Govern, i **estem obertes a escoltar** quines propostes tenen **els tècnics especialitzats en matèria d'urbanisme i territori**, per tal de garantir el dret a un habitatge digne a Andorra.

2.5. Una última consideració

Per últim, és convenient senyalar que, en aquest camp, no únicament es troben contraposats els interessos de les **classes populars** del país als dels **grans propietaris** i especuladors.

Els representants dels grans propietaris del país, que formen part dels estaments de l'estat, en aquestes situacions habitualment activen el mecanisme que anomenem com "**tallar la corda**". Plantejant mecanismes que, aparentment, milloren les condicions de vida de les classes populars, però, que en realitat, estan pensats per **frenar el creixement dels mitjans propietaris** i especuladors que aspiren a competir amb ells pel mercat immobiliari.

En aquest cas, les intervencions en matèria d'inversió estrangera, pisos turístics o un parc públic d'habitatge amb la col·laboració públic-privada, són mecanismes que, sense un sistema que **reguli i limiti el preu de venda i de lloguer** de l'habitatge i un **registre de la propietat públic i transparent**, impedeixen el creixement dels mitjans inversors, garantint el control del mercat dels de sempre.

Davant aquestes mesures, els mitjans propietaris i inversors, posen el crit al cel ja que, o bé hauran de veure **reduïda la rendibilitat** del negoci immobiliari, o hauran de **vendre** per recuperar la inversió. Actius que seran comprats, majoritàriament, pels **grans propietaris del país**, al haver limitat la inversió de grans fons estrangers que encara no operin aquí.

Front a tot això, la Coordinadora per un Habitatge Digne, ho tenim clar: ens resulten indiferents les batalles entre diferents propietaris i inversors per controlar el mercat. Ens resulta indiferent que agents especuladors, que s'han dedicat a **viure a costa de la nostra misèria**, es vegin obligats a vendre fruit d'aquesta guerra interna.

El que sí tenim clar, és que volem **viure dignament**, a un preu acord al valor real de l'habitatge, sigui de venda o de lloguer, i sense la influència de l'especulació i de les guerres internes entre grans i mitjans inversors. **Plantarem cara tant a uns, com a altres**, ja que tots s'han enriquit a costa d'empobrir-nos.

3. CÒM ACTUARÀ LA COORDINADORA PER UN HABITATGE DIGNE AL RESPECTE?

Després de debatre a la nostra assemblea general, vam decidir convenient poder diferenciar entre **allò urgent i allò important**.

Gràcies a les mobilitzacions de la tardor, es van poder establir **pròrrogues** de tres anys als contractes de lloguer. Això, sumat als **ajuts de lloguer**, ha permès que, al menys durant els pròxims tres anys (2 anys i 7 mesos, **el temps corre**), moltes famílies puguin capejar el temporal, sense haver de marxar del país.

No obstant, altres moltes famílies **ja es troben sotmeses a uns preus abusius**, això sumat a la desinformació i limitacions burocràtiques, fa que moltes famílies treballadores i jubilats amb pensions irrisionables **marxen del país per necessitat**.

Per més "inri", a això es sumen **les trampes**, principalment dels grans propietaris, que no dubten en saltar-se la llei per poder treure el pis al mercat a un preu molt més elevat.

Per altra banda, la nova proposta de llei, així com la **reacció a la defensiva** dels representants dels grans propietaris i especuladors, fa que sigui **urgent defensar** els interessos de la majoria de la ciutadania precaritzada davant aquestes mesures, no podent deixar aquesta oportunitat passar.

Tot això, en un context on els **preus estan disparats**, on el jovent **no pot independitzar-se**, on els treballadors acaben vivint en **pisos pastera**, o han de renunciar a la seva **capacitat d'estalvi** per viure al dia, si no marxar del país.

Els **ajuts i les pròrrogues** han de ser, necessàriament, **temporals**. Però sense una regulació de preus, **no es poden eliminar**. Els ajuts, sense regulació de preus són una transferència de rendes **dels diners de tots** als propietaris i especuladors; mentre que l'eliminació de les pròrrogues sense regulació, esdevindrà en **la major crisi social** a la que ens haurem enfrontat.

A tot això, els grans propietaris continuen controlant el mercat, sense saber, exactament, quantes propietats tenen, i on les tenen; i amb tots els recursos a la seva disposició per fer prevaldre els seus interessos.

Per tant, considerem com a **urgent i important**:

- **Lluitar contra els abusos** dels, principalment, grans propietaris. **Organitzant** als afectats i afectades per aquestes trampes, com ja estem fent amb la trampa del fill i exigint els mecanismes necessaris per evitar-ho.
- Assegurar que totes les persones que necessiten rebre ajuts al lloguer puguin rebre'ls. Treballant per **eliminar les barreres burocràtiques** que es donen per obtenir aquests ajuts, així com estudiar els casos on, necessitant-lo, no ho estiguin rebent i per què.

Considerem com a **urgent**:

- Defensar els **interessos de les famílies treballadores i precaritzades** del país davant les noves mesures en matèria d'habitatge i la **resistència dels grans propietaris i especuladors** a renunciar als seus privilegis. Per tant, totes les mesures que s'hagin de debatre en el marc d'aquesta llei, les tractarem amb caràcter urgent.

Considerem com a **important**:

- Establir una **regulació de preus de l'habitatge**, amb topalls als preus, en base a indicadors objectius, tant de lloguer, com de compra, donat que es tracta d'un **recurs escàs** i un **dret bàsic** de la ciutadania.
- Crear un **registre de la propietat**, que pugui permetre identificar, gravar i sancionar als grans propietaris que facin abús del seu poder.

Aquest **1 de Maig**, Dia de la classe treballadora, diferents col·lectius, de la mà de tota la ciutadania cansada d'aquesta situació, volem sortir al carrer per deixar clar que no fem un pas enrere.

En el marc d'aquesta mobilització, estem preparant una Iniciativa Legislativa Popular (**ILP**), que, a través de l'**equitat**, pugui garantir l'accés a un **habitatge**, un **salari**, una **pensió** i, en definitiva, a una **vida digna**.

L'assemblea general del nostre col·lectiu vol blindar en aquesta ILP les mesures que considerem importants, davant la passivitat del govern per implantar-les: la **regulació de preus** i el **registre de la propietat**.

Aquesta ILP, considerem, **no pot ser un procés burocràtic** més, d'esquenes a la majoria del poble andorrà. Ha de venir **recolzada amb un procés participatiu i democràtic** ampli. Sols d'aquesta manera, comptarà amb la suficient legitimitat i força com **per obligar als poders públic i econòmics** a cedir front a la pressió popular.

Paral·lelament al procés de definició d'aquesta ILP, portarem a terme, **de manera urgent**, les **lluites directes** contra els abusos dels propietaris, contra les traves burocràtiques de l'administració i contra la resistència a les mesures en matèria d'habitatge necessàries per salvar a la majoria de la població.

Volem deixar molt clar que, on uns parlen de radicalisme tractant de deslegitimar-nos, nosaltres parlem de **valentia i determinació**. Els poders polítics i econòmics del país ja han deixat clar que sense **pressió popular** no cediran ni una part dels seus privilegis.

És el moment **d'organitzar-nos**, d'enfortir les nostres **xarxes de solidaritat** i de no cedir davant posicions conciliadores que es queden en terra de ningú, allargant el patiment de moltes famílies.

Som treballadores, som petits autònoms i comerciants; som llogaters i som propietaris de la nostra llar, cansats de veure'ns en una **misèria envoltada de luxe**.

Volem **treballar per viure, no per sobreviure**.