

# **DOCUMENT DE TREBALL PER LES DEMANDES DEL SINDICAT D'HABITATGE D'ANDORRA AMB ELS GRUPS PARLAMENTARIS DE CIUTADANS COMPROMESOS I DEMÒCRATES PER ANDORRA**

## **1. Sentit del document**

Benvolgudes conselleres, benvolguts consellers,

Com que finalment no ha estat possible celebrar la reunió abans del **16 de maig** per incompatibilitat d'horaris, des del Sindicat d'Habitatge d'Andorra us fem arribar per escrit **els punts que volem tractar amb vosaltres la setmana vinent**.

Ho fem perquè volem que la reunió sigui concreta, útil i orientada a resultats. El debat final al Consell General encara no s'ha produït i DA i CC teniu capacitat d'incidir en el text final de la llei a través de la majoria parlamentària que representeu.

Aquest document ordena tres qüestions:

- 1.** què demanem que s'incorpori encara al text final de la llei;
- 2.** quins compromisos públics, verificables i amb calendari demanem abans del 2027;
- 3.** quina resposta necessitem poder treballar a la reunió: acceptació, transacció, alternativa o desacord.

També volem valorar el pas fet pel Grup Parlamentari Demòcrata amb l'entrada a tràmit de la proposició de llei del **Registre de la Propietat**. A falta d'estudiar-ne amb detall el text complet i fer-ne un retorn més precís, considerem positiu que es comenci a moure una peça que el Sindicat i el moviment per l'habitatge fa temps que reclamem.

Ara bé, el registre no pot quedar reduït a una eina de seguretat jurídica patrimonial. Haurà d'anar vinculat a un cens d'habitatge complet, a la traçabilitat del parc i a dades útils per desenvolupar polítiques d'habitatge adaptades a la realitat del país.

Per últim, el divendres 15 de maig comenceu el debat en comissió parlamentària de les esmenes presentades. L'objectiu amb aquest document també és que pugueu avaluar les nostres propostes sense esperar a una reunió, i tenir-les en compte per debatre-les i arribar a acords amb els diferents grups parlamentaris. **En resum: estem a temps de que es faci un bon treball.**

## **2. D'on partim**

Les demandes del Sindicat no apareixen ara per sorpresa. Parteixen de la mobilització del **5 d'abril de 2025** i del treball que hem desenvolupat des d'aleshores en reunions, documents, espais de treball i propostes d'esmenes.

Les demandes que venim defensant són conegudes:

- **regular tots els lloguers segons el seu valor real i el poder adquisitiu de la població;**
- **prohibir tots els desnonaments o sortides sense habitatge alternatiu digne, assequible i estable;**
- **posar en marxa el registre de la propietat i el cens d'habitatge;**
- **acabar definitivament amb la trampa del fill i amb altres vies d'abús.**

Aquestes demandes s'han anat concretant en peces més definides: contracte indefinit com a règim general, regulació dels contractes temporals i de temporada només amb causa objectiva, real, escrita i controlable, regulació del lloguer per habitacions i dels pisos pastera, convivència legítima, Índex de Preus de Referència, mediació i arbitratge, i una transició cap al 2027 que no deixi ningú enrere.

Fins ara, el **PS i Concòrdia** han mostrat interès per part d'aquestes demandes i n'han incorporat algunes, de manera parcial, a les seves **esmenes**. Ara també DA i CC us heu interessat a mantenir una reunió amb el Sindicat. Aquest és un bon punt de partida perquè la majoria parlamentària pugui **aprofitar les esmenes ja incorporades al tràmit**, acceptar-les, transaccionar-les o formular una redacció pròpia que resolgui els mateixos problemes.

Per això, la reunió hauria de servir per respondre punt per punt.

### **3. Punts que demanem incorporar al text final de la llei**

#### **3.1. Contractes posteriors al 2021 que vencin abans o durant el període 2027–2030**

##### **Què demanem**

Us demanem que el text final **protegeixi també els contractes d'arrendament** d'habitatge per a residència habitual i permanent **formalitzats després del 2021** quan vencin abans o durant el període 2027–2030.

Moltes d'aquestes llars ja han entrat al mercat amb rendes inflades. Deixar-les fora significa protegir uns contractes i abandonar-ne uns altres per una frontera formal de data, quan el problema material és el mateix: la continuïtat de la llar.

A més, aquest tall genera un greuge comparatiu doble. Entre llogateres, perquè deixa fora famílies que ja suporten rendes molt altes. I també entre propietaris, perquè aquells que van poder recuperar habitatges, substituir llogateres o formalitzar contractes nous després del 2021 queden en una posició molt més avantatjosa, mentre que propietaris que han mantingut contractes antics i s'han comportat correctament amb les seves llogateres continuen sostenint el pes del règim transitori. No és una solució justa per a ningú.

##### **Què ja hi ha sobre la taula**

El Sindicat va proposar que el règim transitori s'apliqués als contractes que finalitzin a partir de l'1 de gener del 2027, amb independència de la data de formalització.

Aquesta demanda ja ha estat recollida parcialment:

- **El Grup Parlamentari Socialdemòcrata**, en l'esmena del 27 d'abril, incorpora els contractes formalitzats a partir de l'any 2021 quan la seva finalització tingui lloc abans o durant l'any 2030.
- **Concòrdia** també proposa que els contractes signats a partir de l'any 2021 quedin sotmesos a la pròrroga si vencen abans del 2030 i fins al mateix, segons la data de finalització de cada contracte.

## Què demanem a DA i CC

Us demanem que accepteu aquesta correcció, la transaccioneu o formuleu una redacció pròpia equivalent.

Ens agradaria poder concretar a la reunió:

- si esteu disposats a incloure els contractes posteriors al 2021;
- amb quin abast temporal;
- amb quines condicions de renda;
- amb quines garanties de renovació o pròrroga.

## 3.2. Incrementos de renda i metodologia dels preus

### Què demanem

Us demanem que es revisin a fons els **incrementos previstos als articles 2 i 3**.

El model que defensa el Sindicat no és simplement rebaixar alguns percentatges. La nostra proposta és ordenar les rendes segons criteris objectius, vinculats al valor real de l'habitatge i al poder adquisitiu de la població. Aquest és el sentit de l'Índex de Preus de Referència, de la negociació, de la mediació i de l'arbitratge.

Som conscients que aquest model no ha estat incorporat plenament al tràmit parlamentari actual. Però això no justifica mantenir increments que consolidin l'encariment.

Els percentatges d'increment no poden quedar com una decisió sense justificació social suficient. Cal explicar per què són assumibles, amb quina base s'han fixat i quin impacte tindran sobre llars que ja destinen una part molt elevada dels seus ingressos al lloguer.

### Punt específic sobre el parc públic

Si Govern vol utilitzar el **preu assequible del parc públic** com a referència dins aquesta llei, ha de publicar-ne la metodologia detallada, amb fonts, referències i criteris de càlcul. El decret publicat fins ara continua deixant dubtes rellevants, tal com ja vam expressar al document de posicionament.

A més, si aquests preus corresponen a habitatge públic nou o rehabilitat integralment, subjecte a exigències actuals, no poden servir per empènyer cap amunt rendes privades d'habitatges que no ofereixen les mateixes condicions. Si s'utilitzen com a referència, hauria de ser com a límit superior, no com a palanca d'increment.

En tot cas, aquesta metodologia podria servir de base per començar a construir un Índex de Preus de Referència real, objectivable i discutible públicament.

## Què demanem a DA i CC

Us demanem que el text final:

- redueixi substancialment els increments permesos;
- elimini automatismes injustificats;
- estableixi que, **si s'utilitza el preu del parc públic com a referència**, sigui com a límit superior i no com a palanca d'increment;

- exigeixi a Govern la publicació de la metodologia detallada, amb fonts i referències, dels preus del parc públic;
- obri la porta a utilitzar aquesta metodologia com a base per construir un Índex de Preus de Referència;
- eviti que la transició 2027-2030 es converteixi en una pujada programada de rendes.

Ens agradaria saber quin marge real teniu per modificar els articles 2 i 3 i quina alternativa proposeu si no compartiu aquest plantejament.

### **3.3. Acabar definitivament amb la trampa del fill i altres trapes i abusos**

#### **Què demanem**

La trampa del fill **no és una anècdota**. És una via real d'expulsió i pot convertir-se encara més en una porta del darrere si no es blinda adequadament abans que comencin els efectes del nou règim.

El projecte ja incorpora alguns controls. El debat no és repetir el que ja hi és, sinó assegurar que la llogatera es pugui defensar abans de perdre casa seva i que, si hi ha frau, l'abús no surti a compte.

El nucli del que defensem es pot resumir en sis exigències:

- 1.** Procediment clar i garantista, sense buits ni interpretacions favorables a la propietat.
- 2.** Justificació reforçada de la recuperació per ús propi o familiar.
- 3.** Obligació dels grans propietaris de justificar per què volen recuperar aquell habitatge i no un altre.
- 4.** Investigació d'ofici abans que el contracte s'extingeixi, quan hi hagi denúncia, indicis o oposició fundada de la família llogatera.
- 5.** Indemnització suficient per a la família llogatera si el frau es demostra.
- 6.** Dret a recuperar el pis si es constata que la recuperació era fraudulenta; i, si això no és possible o la llogatera hi renuncia, obligació de tornar l'habitatge al mercat a una renda igual o inferior a l'anterior, actualitzable només amb l'IPC acumulat.

La setena exigència que teníem forma part de la demanda general anti-expulsió i la tractem al bloc de compromisos.

#### **Què ja hi ha sobre la taula**

Les esmenes del GP Socialdemòcrata recullen en bona mesura aquesta lògica: justificació reforçada, comunicació al ministeri, investigació d'ofici, control abans de la finalització del contracte i conseqüències en cas d'ús fraudulent.

També valorem que en aquest tràmit **torni a aparèixer la indemnització**. Seria incompreensible repetir el que va passar amb la llei òmnibus, quan DA va esmenar el text després de les pressions de la patronal immobiliària i va deixar fora la indemnització a les víctimes de la trampa del fill. **La indemnització no és un excés**: és una reparació mínima quan una família ha estat expulsada fraudulentament de casa seva.

## **Sobre la investigació d'ofici**

Podem entendre que la investigació d'ofici abans de l'extinció del contracte tingui un encaix legal que calgui treballar amb cura. Però això no pot servir per deixar la llogatera sola davant d'un possible frau.

Si la llei no dona cap mecanisme suficient per comprovar, abans de la sortida de la llar, que no s'està utilitzant una trampa, el Sindicat s'haurà d'ocupar de fer aquesta feina de manera independent en el marc de l'acompanyament, la denúncia i la negociació col·lectiva amb la propietat.

Si la llei no ens dona garanties, ens les haurem de donar nosaltres. Tot dret que no se'ns reconegui, l'haurem de conquerir exercint-lo.

## **Què demanem a DA i CC**

Us demanem que el text final incorpori aquesta lògica, ja sigui acceptant les esmenes existents, transaccionant-les o proposant una fórmula pròpia equivalent.

Ens agradaria concretar a la reunió:

- si accepteu incorporar la investigació d'ofici abans de l'extinció quan hi hagi denúncia, indicis o oposició fundada;
- si accepteu el dret de reingrés quan es constati el frau;
- si accepteu l'obligació de retornar l'habitatge al mercat amb renda igual o inferior si no hi ha reingrés;
- si accepteu mantenir la justificació reforçada quan la propietat disposi de més d'un habitatge o quan es tracti d'un gran propietari.

## **3.4. Eliminar o revisar vies concretes d'expulsió**

### **Què demanem**

Us demanem que el text final elimini o revisi les vies que poden funcionar com a formes indirectes d'expulsió o com a excepcions poc justificades al règim de protecció.

No parlem d'una preocupació genèrica. Parlem de supòsits concrets que el projecte contempla i que cal tractar un per un.

### **Persona treballadora contractada per la propietat**

El projecte preveu que la part arrendadora pugui recuperar l'habitatge per llogar-lo a una persona treballadora per compte aliè contractada per ella.

Entenem el neguit que pot tenir una propietat que necessita allotjar persones treballadores vinculades a la seva activitat, i entenem que aquesta sigui la raó per la qual s'ha incorporat aquest supòsit al projecte. Ara bé, aquesta necessitat no pot justificar l'expulsió d'una altra persona o família del seu habitatge habitual.

Si el problema de fons és que els preus del lloguer fan cada vegada més difícil allotjar treballadors, la resposta ha de ser abaixar i regular els preus, ampliar l'habitatge assequible i ordenar el mercat.

Concòrdia ja ha plantejat a les seves esmenes la supressió d'aquest supòsit, i el PS també ha expressat que aquesta no pot ser la solució a la manca de mà d'obra. **Considerem que aquest és un punt clar per eliminar del text final.**

### **Venda a comprador que vol residència habitual i permanent**

Ens preocupa que la venda a una persona compradora que vol destinar l'habitatge a residència habitual i permanent funcioni com una via paral·lela per esquivar el procediment garantista de l'ús propi o familiar.

Si el fonament material és la necessitat d'habitatge habitual d'una persona concreta, ha de seguir el mateix règim de garanties, controls i conseqüències que l'ús propi. Si no, estem davant d'una duplicitat que pot convertir-se en una trampa legal.

**Demanem eliminar aquesta via** com a causa autònoma o sotmetre-la íntegrament al procediment garantista de l'ús propi o familiar.

### **Obres de seguretat, salubritat i higiene incompatibles amb l'ocupació**

Les obres ja són un supòsit previst a la LAFU i el projecte les vincula a seguretat, salubritat i higiene, amb requisits tècnics. El problema és que el règim actual és poc garantista per a la llogatera.

No cal centrar aquesta llei en reescriure tot aquest règim, però sí incorporar aquest punt al treball posterior sobre estabilitat real de l'habitatge habitual i permanent, amb garantia d'habitatge alternatiu digne, assequible i estable dins del país quan pertoqui.

### **Contractes de renda igual o superior a 2.500 euros i habitatges unifamiliars**

No centrarem aquesta reunió en els contractes de renda superior a 2.500 euros mensuals ni en els habitatges unifamiliars, perquè ara mateix no són els supòsits on identifiquem el gruix de les famílies treballadores afectades.

Ara bé, ens preocupa el precedent. Si el principi és protegir l'habitatge habitual i permanent, cal molta prudència abans d'excloure categories senceres de manera arbitrària.

### **Notificacions de resolució anteriors a la Llei 18/2019**

El projecte exclou els casos en què la propietat hagués notificat de forma escrita i fefaent la voluntat de resoldre el contracte abans de l'entrada en vigor de la Llei 18/2019.

Entenem que pot tractar-se d'un supòsit molt específic, però demanem que se n'aclareixi l'abast real: quants contractes pot afectar, en quines condicions i amb quines garanties per a la llogatera.

No hauria de mantenir-se cap via de sortida del règim sense dimensionar-ne prèviament l'impacte real.

## **Nova causa de resolució per dues infraccions administratives de seguretat pública**

El projecte modifica la LAFU per afegir una nova causa de resolució contractual: que la part arrendatària hagi estat sancionada, en el termini d'un any, per dues infraccions administratives en l'àmbit de la seguretat pública dins de l'edifici on s'ubica l'habitatge.

Demaneu suprimir aquesta addició. Pot convertir-se en una nova via d'extinció contractual aliena a la regulació de rendes, durada i estabilitat residencial, i entenem que no es troba suficientment fonamentada.

A més, ens sorprèn aquesta vara de mesurar que es té. Quan les demandes són "casos aïllats" reclamants pels propietaris, costa molt poc fer canvis a la llei. En canvi, amb la trampa del fill la resistència està sent enorme.

## **Altres supòsits que puguin incorporar-se en la transacció final**

Si durant la transacció final s'incorporen altres supòsits de sortida, com la no renovació per voluntat expressa de la llogatera o la desocupació imputable a la part arrendatària, caldrà blindar-los contra pressions, renúncies encobertes o interpretacions abusives.

## **Què demanem a DA i CC**

Us demanem que aquests supòsits es revisin expressament en la negociació del text final, amb especial atenció a les vies duplicades o menys garantistes que puguin servir per esquivar el règim d'ús propi o familiar.

## **4. Compromisos públics abans del 2027**

Hi ha demandes que poden entrar ara al text final de la llei. N'hi ha d'altres que poden requerir altres vies legals, reglamentàries o de treball institucional.

Aquesta distinció no implica cap renúncia. Implica ordenar el calendari. Allò que no quedi incorporat ara no pot desaparèixer: ha de quedar assumit públicament, amb calendari, responsables i espais de treball abans del 2027.

### **4.1. Mecanisme anti-expulsió amb habitatge alternatiu digne, assequible i estable**

#### **Què demanem**

Us demanem un compromís públic de DA, CC i Govern per treballar i desplegar abans del 2027 un mecanisme anti-expulsió que garanteixi que cap persona perdi casa seva sense habitatge alternatiu digne, assequible i estable dins d'Andorra.

Aquest mecanisme s'ha de treballar entre totes les entitats implicades: Govern, INH, comuns, Afers Socials, serveis d'habitatge, borsa pública o mecanismes equivalents, ajuts, mediació, representants de la propietat, Sindicat d'Habitatge i altres actors que puguin intervenir segons el cas.

Els casos que ja entren dins dels criteris de vulnerabilitat o risc d'exclusió social han de continuar tenint resposta d'Afers Socials. Però la garantia no pot limitar-se a aquests casos. Hi ha moltes

llars que no entren dins d'aquests paràmetres i que, igualment, poden perdre casa seva perquè no existeix cap habitatge alternatiu digne, assequible i estable dins del país.

### **Què demanem a DA i CC**

**Us demanem un compromís** que inclogui:

- acceptació del principi: cap pèrdua d'habitatge habitual sense habitatge alternatiu digne, assequible i estable dins del país;
- calendari de treball abans del 2027;
- participació de totes les entitats implicades;
- definició de recursos, circuits i responsabilitats;
- compromís de presentar una proposta de funcionament abans que comencin els efectes més sensibles del nou règim.

Ens agradaria saber si assumiu aquest principi i quin calendari proposeu.

## **4.2. Estabilitat real de l'habitatge habitual i permanent**

### **Què demanem**

Us demanem un compromís públic per treballar, abans del 2027, les reformes necessàries per donar estabilitat real a l'habitatge habitual i permanent.

La **LAFU** pot ser el vehicle normatiu, però les demandes són concretes:

- contracte indefinit com a règim general per a l'habitatge habitual i permanent;
- contractes temporals i de temporada només amb causa objectiva, real, escrita i verificable;
- convivència legítima sense veto arbitrari de la propietat;
- regulació del lloguer per habitacions i dels pisos pastera;
- mediació i arbitratge com a mecanismes estructurals.

### **Què demanem a DA i CC**

Us demanem un compromís amb calendari i mètode:

- quan s'obrirà el treball;
- amb quins actors;
- amb quin calendari parlamentari o prelegislatiu;
- quin paper tindran l'INH, la Taula Nacional d'Habitatge i el Sindicat;
- quin retorn escrit es donarà a les propostes presentades.

Ens agradaria saber si aquestes reformes entren en l'agenda de treball de la majoria i en quins terminis.

## **4.3. Registre de la propietat, cens i traçabilitat del parc**

### **Què demanem**

Valorem el pas fet amb el Registre de la Propietat, però demanem que no quedi desvinculat de les necessitats reals de la política d'habitatge.

Per desenvolupar polítiques d'habitatge adaptades a la realitat del país, cal disposar de dades fiables sobre el parc d'habitatge, els usos, la concentració de propietat, els habitatges buits, les rendes i les dinàmiques que tensionen el mercat.

### **Què demanem a DA i CC**

Us demanem un compromís per vincular el registre amb:

- un cens d'habitatge complet i actualitzat;
- un sistema de traçabilitat del parc;
- dades útils per intervenir en habitatge;
- mecanismes de transparència i control;
- capacitat efectiva d'actuació davant usos irregulars o especulatius.

Mostrem la nostra predisposició a tractar aquest punt amb més detall un cop el text complet del Registre de la Propietat estigui disponible i l'hàgim pogut analitzar amb rigor.

### **4.4. Coordinació entre Govern, INH i Taula Nacional d'Habitatge**

Ens preocupa la sensació que **Govern, Ministeri, INH i Taula Nacional d'Habitatge no sempre treballen al mateix ritme ni amb el mateix grau d'incidència** real sobre les decisions que després arriben al Consell General.

Des de l'INH se'ns han donat explicacions sobre aquestes diferències de ritme, però la sensació no desapareix: si **l'INH i la Taula Nacional d'Habitatge han de ser espais centrals per afrontar la crisi i garantir el dret a l'habitatge**, cal dotar-los de recursos suficients i assegurar que el seu treball tingui una traducció efectiva.

La Taula Nacional d'Habitatge i l'INH poden ser espais adequats per desenvolupar propostes consensuades, però això perd sentit si després Govern i Consell General avancen per una altra via o a un altre ritme.

Ens agradaria saber quines propostes volen presentar DA i CC per millorar aquesta coordinació, reforçar els recursos de l'INH i garantir que els espais de treball existents tinguin incidència real en les decisions que s'adoptin.

### **5. Davant l'aprovació de la llei i l'horitzó 2027**

A partir de l'aprovació de la llei, i de cara al 2027, es poden començar a activar preavisos, pressions, comunicacions de no renovació, recuperacions de l'habitatge i increments de renda, com ja s'ha vist amb alguns dels casos fets públics recentment.

**El trencament de la pau social no vindrà d'una manifestació ni d'una xiulada.** Vindrà si, un cop aprovada la llei, Govern i la majoria parlamentària no tenen capacitat de gestionar el caos que pot generar-se quan molts propietaris intentin expulsar, pressionar o incrementar abusivament les rendes de milers de famílies llogateres, i aquestes famílies **comencin a resistir de manera organitzada.**

Surti com surti la mobilització del 16 de maig, una part de l'objectiu ja s'està assolint: **la construcció d'una eina sindical** d'organització, pressió i negociació col·lectiva que abans no

existia. Això està passant perquè molta gent que abans mai s'havia organitzat ara comença a formar part d'aquesta lluita i està disposada a fer un pas al front.

**Aquesta eina encara està creixent.** Tindrà límits, errors, aprenentatges i molts conflictes per davant. Però canvia una cosa fonamental: davant d'una expulsió injusta, una pujada abusiva, una pràctica fraudulenta o una situació de mobbing immobiliari, cada vegada més llogateres saben que poden organitzar-se i defensar-se col·lectivament.

Les lleis són les regles del joc, i lluitem perquè siguin justes. Però si aquestes regles no protegeixen prou les classes populars, la defensa del dret a un habitatge digne, assequible i estable continuarà per altres vies: organització, denúncia, investigació, pressió i negociació col·lectiva. Amb més dificultats, amb més desgast i amb més conflicte, però continuarà.

Si Govern i la majoria parlamentària no assumeixen mecanismes suficients de prevenció, investigació i reparació dels abusos, aquests mecanismes s'aniran construint des de l'organització social. **Tot dret que no se'ns reconegui, l'haurem de conquerir exercint-lo.**

Precisament per això aquesta reunió ha de servir per concretar posicions, no només per intercanviar impressions. Com més garanties s'incorporin ara, menys conflictes hauran d'esclatar després cas per cas.

## **6. Tancament**

DA i CC teniu capacitat d'incidir en el text final de la llei i en els compromisos que han d'arribar abans del 2027.

Part de les demandes del Sindicat ja han estat recollides parcialment en esmenes d'altres grups. Això demostra que hi ha marge parlamentari. Ara cal decidir si aquest marge s'utilitza.

Des del Sindicat d'Habitatge d'Andorra mantenim la voluntat de treballar una sortida. Però aquesta sortida ha de traduir-se en garanties concretes, compromisos verificables i calendari.

La reunió serà útil si podem sortir-ne sabent què acceptem, què rebutgem, què volem transaccionar i quines alternatives proposeu.

Esperem que us resulti d'utilitat aquest document.

Sindicat d'Habitatge d'Andorra

A Andorra la Vella, 14 de maig de 2026