



Govern d'Andorra

Projecte de llei de mesures de protecció i de flexibilització del mercat d'arrendament d'habitatge, de les condicions essencials dels habitatges de preu assequible i de millora del poder adquisitiu

Ministeri de Territori i Habitatge
Andorra la Vella, 22 de setembre del 2021

Presentació

Objectius del Projecte de Llei

- El text s'incardina en les polítiques que el Govern desenvolupa des de l'inici de la legislatura per **fomentar l'accés i el manteniment de l'habitatge de lloguer**. És una qüestió essencial des del primer dia de legislatura i que constitueix un dels **eixos estratègics i un element cabdal per a l'Executiu**.
- El text té l'objectiu fonamental de **mantenir la protecció a les famílies** que tenen un habitatge de lloguer.
- A la vegada, el Projecte de Llei contempla la **millora del poder adquisitiu de la ciutadania**.

Pròrroga dels contractes de lloguer que finalitzen l'any 2022

- El Projecte de llei preveu **l'allargament d'un any en els contractes d'arrendament que vencin durant el 2022** en habitatges de lloguer.
- La part arrendatària podrà exigir la renovació del contracte un any més i **el preu del lloguer només podrà incrementar-se d'acord amb l'Índex de Preus del Consum (IPC)**.
- Aquesta mesura de pròrroga legal dels contractes d'arrendament –que ja s'aplica també en els contractes que finalitzaven durant els anys 2019, 2020 i 2021– **s'ha revelat com una acció d'eficàcia immediata**.

Excepcions a la pròrroga

En el text es mantenen les excepcions a la pròrroga dels anys anteriors:

- El llogater no podrà demanar la pròrroga quan el propietari cedeixi l'habitatge al Govern per a usos socials.
- Quan l'arrendador vulgui recuperar l'immoble per a ús propi o d'un familiar de fins a segon grau de consanguinitat o d'adopció o afinitat.
- Quan la renda de lloguer de l'habitatge superi l'import de 1.500 euros. Aquest import es refereix exclusivament al preu de l'habitatge i resten exclosos del seu còmput el preu de places d'aparcament o de subministraments.

Excepcions a la pròrroga

Nova excepció en el Projecte de Llei a la pròrroga:

- Possibilitat de resoldre el contracte d'arrendament perquè s'hagin de fer obres per motius de seguretat, salubritat o higiene incompatibles amb l'ocupació de l'habitatge:
 1. Obres sotmeses a llicència prèvia (obres majors)
 2. Incompatibilitat de l'ocupació amb l'execució de l'obra ha de constar a l'estudi i projecte de seguretat i salut en el treball signat per la direcció facultativa, l'empresa contractista i l'empresa de prevenció de riscos laborals
 3. L'inici de les obres no pot superar els sis mesos des de l'expiració del contracte de lloguer
 4. Comunicació amb un preavís de tres mesos a l'expiració del contracte de lloguer amb la documentació que acrediti el compliment dels requisits.

Desafecció dels contractes prorrogats el 2019

El Projecte de llei també contempla una actualització dels lloguers que es van prorrogar al llarg del 2019 (70,5% del parc de lloguer el 2019)

- Es desafecten els contractes que van ser prorrogats legalment a l'any 2019 sempre que es formalitzi un nou contracte de lloguer a favor de la persona que ja ocupa l'habitatge, acceptat de mutu acord per les dues parts, amb els següents requisits:
 1. Formalització d'un nou contracte d'arrendament
 2. Increment màxim de la renda en un 10%
- Si hi ha una manca de compliment dels requisits o manca d'acord entre les parts, la part llogatera pot exigir la pròrroga per un any més.

Condicions essencials de l'habitatge de preu assequible

DEFINICIÓ D'HABITATGE DE PREU ASSEQUIBLE:
Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'INH

Habitatges resultants d'actuacions de promoció pública o rehabilitació i **destinats al lloguer** amb un **preu inferior al preu del mercat**, amb la finalitat de facilitar l'accés a l'habitatge a les **persones i famílies amb una capacitat econòmica limitada però superior al llindar econòmic de cohesió social**.

- **Preu assequible:** renda de lloguer igual o inferior a l'aprovada per aquesta finalitat pel Govern mitjançant decret, prenent com a referència les dades relatives al fitxer de dades dels contractes d'arrendament i en qualsevol cas, serà un 25% inferior a la del mercat.
- **Via reglamentària:** Procediment de càlcul del preu assequible / Requisits d'accés a l'habitatge de preu assequible.

Mesures econòmiques: augment 3,2% de les pensions

A partir del gener del 2022	A partir del gener del 2022
Increment fins al 3,2% de les pensions de la Caixa Andorrana de la Seguretat Social que tinguin un import brut inferior al salari mínim interprofessional.	Increment fins al 3,2% de les pensions de solidaritat: gent gran i persones amb discapacitat

Mesures econòmiques: augment 3,2% del salari mínim

Increment Salari mínim per arribar al 60 % del salari mitjà	
Salari mitjà (05- 2021)	2.122,19 €
Salari mínim 2021	1.121,47 €
60% Salari Mitjà	1.273,31 €
% a incrementar	3,2 %
Salari mínim	1.157,36 € (gener)
Diferència fins al 60% del salari mitjà	115,95 €

Font: Departament d'Estadística. Govern



Govern d'Andorra

Gràcies per la vostra atenció