



# **MESURES PER AFAVORIR EL DRET A L'HABITATGE**

**VIIIè CONGRÉS DEL PARTIT SOCIALDEMÒCRATA**

**3 DE MARÇ DE 2007**

## **MESURES PER AFAVORIR EL DRET A L'HABITATGE**

### **Introducció: situació actual de l'accés a l'habitatge a Andorra**

L'accés a l'habitatge és, avui en dia, el principal problema per a la majoria dels habitants d'Andorra segons les dades presentades recentment per l'Observatori, enquesta elaborada periòdicament pel Centre de Recerca Sociològica (CRES) de l'Institut d'Estudis Andorrans (veure annex 1).

Aquesta és una qüestió molt complexa que cal analitzar des de diferents perspectives: la problemàtica social que comporta, les qüestions econòmiques, el funcionament del mercat immobiliari i la intervenció de les administracions públiques.

Alhora cal tenir en compte les diferents situacions que es donen actualment en la nostra societat i les millors solucions per a cada una; és diferent la problemàtica d'una persona jubilada que la d'un jove que vol emancipar-se i viure a casa seva ja sigui sol o en companyia.

No és la primera vegada que en un Congrés del Partit Socialdemòcrata es tracta aquesta qüestió. El company Ferran Goya va presentar l'any 2004 la ponència titulada "Per una política pública en matèria d'habitatge" en que proposava les actuacions que els socialdemòcrates havien d'emprendre per corregir la situació que s'evidenciava en aquell moment. La ponència, aprovada per unanimitat, va servir de base per les actuacions dels governs comunals i per l'elaboració del programa de les eleccions generals de l'any 2005. Moltes de les seves propostes - que es troben també recollides en aquesta ponència- són plenament vigents ja que, lamentablement, la situació s'ha anat agreujant cada cop més.

Les actuals circumstàncies ens situen davant l'evidència d'un conjunt de situacions que no són acceptables: des de persones que després d'anys de treball han de marxar del país en arribar a la seva jubilació al no poder pagar el lloguer d'un habitatge, la sobreocupació d'habitatges, el retard en l'emancipació dels joves, famílies que viuen en habitacions llogades, fins els anomenats llits calents (1).

(1) Es coneixen com llits calents aquells llits que tenen al llarg del dia més d'un ocupant diferent.

Tampoc es pot restar impassible davant el gran esforç econòmic que moltes famílies han de fer per accedir a un habitatge en condicions, destinant un percentatge massa elevat de la seva renda (a vegades guanyada amb varis jornals), arribant per sobre fins i tot del 50 i del 60% dels seus ingressos. Aquesta situació, s'agreuja en els casos de les famílies monoparentals.

Tot i aquest esforç econòmic tots som coneixedors de que sovint algunes famílies s'han de conformar, finalment, amb viure en habitatges que no són adequats per a les seves necessitats, ja sigui per manca d'espai o per condicions insalubres dels habitatges.

Aquest fet és la mostra més clara de l'Andorra de les dues velocitats; mentre a una banda es consolida una aristocràcia de la riquesa, que ha vist multiplicar de forma exponencial el valor del seu patrimoni immobiliari; a l'altra apareixen bosses de pobresa, i degut a l'elevat increment que s'ha produït en els preus de l'habitatge durant els darrers anys i el diferencial d'aquest increment respecte l'increment dels sous es genera de forma galopant una disminució del poder adquisitiu real de les famílies de classe popular, que cada cop es troben amb més dificultats per arribar a final de mes.

No és tolerable que l'actual situació tracti de quedar justificada des dels poders públics sota el paraigües de l'afirmació que aquesta és una situació que s'ha produït a tota Europa.

En primer lloc per que això no és ben bé així (veure annex 2), ja que només en els països que han contat amb la passivitat governamental (com ara Itàlia, Espanya, i en menor mesura França i Irlanda) s'han produït increments de preus importants però que, en cap cas, se situen en nivells similars dels soferts a Andorra i en segon lloc per que la política social d'habitatge està consolidada a una gran majoria d'estats europeus (inclosos els microestats) en els que l'accés a l'habitatge és un problema que afecta principalment a petits sectors de la població.

Les administracions públiques, principalment el Govern d'Andorra, no han estat gens actives a l'hora d'impulsar mesures correctores davant la situació descrita, el que s'ha traduït en situacions molt negatives per al bé col·lectiu. Un govern responsable, no hagués hagut mai d'haver restat passiu davant d'un increment del preu experimentat pels habitatges com el viscut a Andorra els darrers anys.

A més, la principal mesura correctora aplicada pel Govern basada en la concessió de subvencions al lloguer, s'aplica de forma inconvenient i produeix un efecte inflacionista: al desplaçar la corba de demanda no té cap altre efecte que provocar a mig termini (fins i tot a curt termini) un increment de preus que, per una banda, retroalimenta les subvencions, i per altra, suposa un perjudici per a tots els que no reben subvenció (veure annex 3)

Cal recordar que, a més de la important problemàtica de cohesió social generada per aquesta situació, l'important increment del cost de l'habitatge i les conseqüents dificultats per retenir el personal en molts establiments, juntament amb d'altres situacions derivades de la problemàtica de l'habitatge, estan produint un gran perjudici al creixement econòmic i a la competitivitat dels sectors turístic i comercial d'Andorra.

L'accés a l'habitatge és un dret constitucional (veure annex 4) que, no només no ha estat prou considerat per les administracions públiques, sinó que s'ha vist progressivament limitat en el seu assoliment per l'evolució del mercat.

La desregulació del mercat de la vivenda i la manca de protecció cap a la part de població més desfavorida en les relacions que es donen en el lliure mercat ens han portat a una situació en que el dret constitucional a gaudir d'un habitatge digne està esdevenint cada cop més difícil i cada cop són més les famílies i col·lectius que comparteixen pis, viuen en habitacions llogades o opten per fixar la seva residència a l'Alt Urgell o fins i tot per marxar definitivament d'Andorra.

En les actuals circumstàncies correspon a les administracions públiques dur a terme les accions polítiques i legals per garantir aquest dret en condicions que siguin acceptables i justes per a tots els ciutadans que permetin reduir l'actual situació d'exclusió del dret a l'habitatge que alguns sectors socials més sensibles com els joves, la gent gran, els immigrants, les famílies monoparentals i altres, estant patint davant la passivitat del sector públic.

## **2.- Mesures posades en funcionament pel Govern**

El govern liberal del nou impuls ha posat en marxa fins a la data mesures incentivadores que són les destinades a donar suport, ajudes i facilitats als propietaris dels immobles; per exemple la borsa d'habitatge amb una assegurança de cobrament i reparació dels possibles desperfectes o els crèdits a tipus zero per la rehabilitació d'edificis.

Aquestes mesures, aplicades de forma aïllada, com s'ha vingut fent fins ara han produït un escàs resultat si més no des de l'òptica d'assolir una major oferta d'habitatge, principalment de lloguer, a un preu més assequible.

Addicionalment a aquesta mesura tant des del Govern com des dels comuns liberals es consoliden les subvencions al lloguer dels habitatges, mesura que, com ja s'ha explicat, té un doble efecte negatiu; per una banda provoca un augment dels preus del lloguer dels habitatges i conseqüentment retroalimenta la necessitat de subvencions, alhora que perjudica a la resta de llogaters que no reben subvenció.

La concessió d'ajudes per al lloguer d'habitatges és una mesura que s'aplica arreu però que té un enfoc absolutament diferent al donat a Andorra, principalment degut a la manca d'una política real i global d'habitatge.

Prenent com a exemple la bona feina que està en aquesta matèria el Govern de la Generalitat de Catalunya les ajudes a l'habitatge estan atorgades des de la Conselleria de Benestar i Família i han quedat legislades en el Projecte de Llei de prestacions econòmiques d'assistència social; com és lògic, per aquestes situacions, les subvencions al lloguer es concedeixen a partir de l'anàlisi individualitzada dels casos i no tenen cap limitació sobre el percentatge de lloguer subvencionat ni són per definició incompatibles amb altres subvencions.

Altrament, com es fa a Andorra, la subvenció perd el seu caràcter i es converteix en un mecanisme compensador de les diferències existents al mercat entre els preus ofertats i el que alguns ciutadans poden pagar.

El Govern liberal ha aprovat exempcions a la Llei de l'impost de transmissions immobiliàries i la natural exempció en el cas de reinversió per la compra de l'habitatge destinat a vivenda a la Llei sobre plusvàlues.

### **3.- Possibles mesures a aplicar a Andorra**

#### **3.1. Construcció i promoció d'habitatge de titularitat pública**

Una mesura efectiva per facilitar el dret a l'habitatge és la construcció i promoció d'habitatge de titularitat pública. Aquesta mesura que permet l'accés a l'habitatge en millors condicions que les de mercat a un número concret de persones té una incidència neutra sobre els preus del mercat o bé, quan representa un percentatge significatiu, contribueix a una contenció dels mateixos.

Cal valorar, doncs, molt positivament els 2 projectes que estan duent a terme els comuns socialdemòcrates d'Encamp i d'Andorra la Vella que seran una realitat durant l'any 2008.

Lamentablement, cal ésser molt conscient de les notables limitacions que presenta aquesta solució; limitacions de caràcter financer però sobretot les degudes a la manca i a les dificultats per l'alliberament de sòl de titularitat pública.

L'anomenada qüestió urbana, segons la qual la segregació en l'espai de les persones en funció dels seus nivells de renda, és un dels més greus perills que amenacen la convivència en un futur, és una qüestió que no cal menysprear; tot i això la mateixa manca d'espai públic dificulta, en alguna mesura, la creació d'àmplies zones d'habitatge protegit.

Segurament amb l'aplicació dels Plans d'Urbanisme la construcció d'habitatge de titularitat pública es veurà facilitada per l'obtenció de terrenys de cessió obligatòria per part dels comuns.

Els actuals projectes engegats pels comuns socialdemòcrates són d'habitatges de lloguer. Es pot però pensar en un futur que els nous projectes d'habitatge de titularitat pública vagin, si més no en part, també destinats a la venda.

Cal tenir en compte que en un país com el nostre amb un notable desarrelament d'una part important de la població, que no correspon ara analitzar, que ve en part generat per absència de polítiques destinades a cobrir les seves necessitats, cal plantejar opcions reals per a que part del sector de la població amb menor possibilitats econòmiques pugui accedir a una habitatge de propietat donat els efectes positius d'arrelament que genera tenir un habitatge en propietat: Per posar un exemple, el cas de parelles joves de nacionals i sobretot si tenen fills.

Tot i les dificultats esmentades la construcció d'habitatge de titularitat pública ha de ser una de les potes sobre les que s'ha d'assentar una política global d'accés a l'habitatge.

### **3.2. Fragmentació del mercat immobiliari**

Una política que ha resultat exitosa en d'altres llocs amb una problemàtica similar a la d'Andorra, ha estat l'encaminada a assolir l'anomenada fragmentació del mercat immobiliari (potser, en una matèria com aquesta convé aplicar sovint la màxima napoleònica consistent a inspirar-se, sempre que es pugui, en anteriors històries d'èxit).

Aquesta mesura s'ha aplicat en mercats immobiliaris amb una forta pressió de l'exterior (en alguns microestats i en algunes zones costaneres o insulars amb un elevat atractiu per a inversors estrangers) i es basa en el fet de que cada nova promoció immobiliària generi una oferta d'habitatge destinat de forma exclusiva per a residents, amb uns preus màxims establerts per l'Estat.

Aquests habitatges, que poder ser de lloguer i de venda, estan sotmesos a importants controls administratius i tenen limitacions en quant a la durada i a la transmissió dels contractes; per exemple en el cas dels habitatges de venda existeixen períodes mínims bastant llargs (els darrers a Catalunya s'han fixat al voltant dels 30 anys) previs a la venda dels mateixos que està subjecta, a vegades, a determinats preus i /o condicions.

En quant al finançament, aquest és parcialment amb participació de l'administració pública i una altra part a càrrec dels promotors que obtenen les autoritzacions; per tant es tracta d'una mesura que combina perfectament les anomenades polítiques de "bastó" i de "carrota" (veure annex 5; article El país "palo y zanahoria para impulsar...")

Tenint en compte les dificultats per l'alliberament de sòl públic per a la construcció d'habitatges socials aquesta és segurament la mesura que major potencial té per la part de la societat per vol accedir a un habitatge de propietat dins uns nivells de preus mitjos-baixos (veure consideracions fetes en quan l'accés a l'habitatge de propietat en el punt anterior)

Cal però ésser conscients, que aquest tipus de mesures requereixen desenvolupaments legislatius i reglamentaris molt importants i complexos per garantir una aplicació justa i equilibrada de les mateixes. Addicionalment, l'experiència de col·laboració entre el sector públic i el privat és a Andorra, fins a la data, molt escassa.

### **3.3 Mesures de foment de la sortida al mercat de lloguer dels habitatges buits**

La mesura de la que s'està parlant molt darrerament i que pot tenir un efecte significatiu de manera força imminent són les mesures destinades a la sortida al mercat dels habitatges que actualment es troben buits (veure annex 5)

Aquesta és, aparentment, una mesura de gran potencial si ens basem en les dades, gens clares i poc transparents per altra banda, que gestiona el ministeri encarregat de les polítiques d'habitatge quan afirma que a Andorra existeixen uns 3.000 habitatges buits (2)

(2) Cal que quedi definit de manera unívoca el concepte d'habitatge buit.



En el marc d'un creixement urbanístic sostenible que tingui en compte els recursos naturals existents, l'equilibri i el respecte cap al medi natural, la solució al problema de l'accés a l'habitatge no pot passar per un creixement continuat de la construcció de nous habitatges,

Cal plantejar-se, doncs, quines mesures complementàries a les del tipus incentivador (borsa d'habitatge, assegurances en defensa dels interessos dels propietaris, ajudes pel finançament de rehabilitació,..) posades en marxa actualment cal prendre per promoure una sortida efectiva d'habitatges buits al mercat, especialment al mercat de lloguer.

### **3.3.1. Mesures fiscals dins el marc actual**

Les mesures fiscals poden consistir en establir una penalització fiscal als habitatges no incorporats al mercat de l'habitatge o bé establir bonificacions o descomptes fiscal als habitatges llogats.

La Llei de Finances Comunals (LFC) estableix 2 impostos, ambdós de competència comunal, sobre la propietat immobiliària: l'impost sobre la propietat immobiliària i l'impost sobre rendiments arrendataris (veure annex 6).

Dins l'actual marc legislatiu existiria la possibilitat d'establir un impost de propietat més elevat als habitatges que estiguessin buits, per tal d'incentivar els seus propietaris a posar-los dins el mercat de lloguer i estalviar-se, conseqüentment, l'increment d'impost.

Contràriament, alguns d'aquests habitatges que estan buits no només no tenen una penalització fiscal sinó que es veuen afavorits fiscalment ja que els comuns no poden cobrar i sovint, ni tant sols procedir a cap reclamació dels deutes tributaris, al no poder conèixer el titular real d'aquests habitatges.

És indispensable, doncs, per poder aplicar genèricament i sense greuges mesures com l'esmentada que els comuns tinguin finalitzats els cadastres comunals sobre la propietat edificada i la creació d'un sistema d'informació integrat entre Govern i comuns com ara un Registre de la Propietat.

Es troba actualment en tràmit parlamentari l'aprovació de l'impost sobre la construcció. Aquest impost reemplaçarà, un cop aprovat, les actuals taxes sobre les llicències de construcció.

Aquest impost, que pot esdevenir una important font de finançament pels comuns en els propers anys, ha de permetre també una intervenció per part de les administracions comunals sobre el mercat immobiliari.

Alhora de modular l'impost, cada comú pot decidir per afavorir fiscalment la política d'habitatge que vulgui potenciar; ja sigui la creació d'apartaments, d'habitatges petits i mitjans de lloguer; en sentit contrari, es pot donar un tractament fiscal menys favorable als projectes d'habitatge destinats a mercats de major poder adquisitiu.

### **3.3.2. Modificació els impostos comunals sobre la propietat i els rendiments arrendataris**

La definició actual dels impostos comunals sobre la propietat edificada i sobre els rendiments arrendataris (veure annex 6), deixa un nul marge de maniobra als comuns per a través de la definició d'aquests impostos poder efectuar polítiques fiscals destinades a afavorir el lloguer d'habitatges i altres mesures com ara la rehabilitació d'edificis.

La Llei de Finances Comunals, no preveu bonificacions en cap dels dos impostos.

En quant a les exempcions, només es contemplen les de tipus institucional, quedant exempts d'aquests impostos els coprínceps com a caps d'Estat, el Consell General, el Govern i els comuns (i una exempció de l'impost de propietat per als habitatges inferiors a 100 m<sup>2</sup> quan la propietat és la residència habitual).

La implantació de bonificacions i/o exempcions fiscals al lloguer d'habitatges dins uns límits tant referents al preu del lloguer com a les circumstàncies econòmiques del llogater, podria esdevenir un estímul al lloguer d'habitatges.

També sembla una opció interessant la possibilitat d'eximir de l'impost de propietat edificada durant uns anys aquells edificis, especialment els més vells, que es rehabilitin per tal d'oferir habitatge de lloguer amb uns preus limitats; cal veure amb major interès aquelles rehabilitacions que creïn habitatge que s'ajusti a la demanda existent tant en quant a la superfície dels habitatges com en quant al preu dels lloguers

Finalment cal considerar la possibilitat de crear un nou tribut que gravi els habitatges buits (per la via de considerar-ne, com en qualsevol actiu, un rendiment implícit) per castigar fiscalment aquesta pràctica i promoure la sortida al mercat d'aquests habitatges.

Aquesta mesura, que segurament és la que està generant un major debat avui en dia, cal veure-la amb moderació però sent conscients de que les mesures de "bones intencions" poden ser insuficients.

La implantació d'un impost sobre els habitatges buits (del tipus definit anteriorment) suposa, en els pitjor dels casos, l'obtenció d'uns recursos econòmics per part de les administracions que s'haurien d'emprar de forma exclusiva en matèria d'accés a l'habitatge.

La càrrega fiscal sobre un habitatge buit és baixa i és bastant inferior a la dels habitatges que estan llogats o en els que es realitza una activitat comercial o professional.

### **3.3.3. Revisió de la llei d'arrendament de finques urbanes**

Pot semblar, de forma possiblement apriorística, que la flexibilització del mercat del lloguer de l'habitatge és una mesura que afavoreix els propietaris i perjudica la part més desprotegida que és el llogater.

Aquesta flexibilització, **acompanyada d'una política i d'un conjunt de mesures de caràcter global**, s'ha mostrat a la pràctica com una mesura efectiva i facilitadora de la sortida al mercat de lloguer de més habitatges.

És més, la flexibilització del mercat és una situació que pot facilitar contractes de lloguer a preus més baixos; la major llibertat de rescindir el contracte simplifica la decisió de llogar o no un habitatge i alhora treu pressió al moment de fixar el preu del mateix.

La solució als problemes dels llogaters no passen per eternitzar els contractes de lloguer sinó per l'existència d'alternatives públiques, privades i/o mixtes per a les persones necessitades d'un habitatge de lloguer dins uns preus assumibles.

Els contractes de lloguer, per llargs que siguin, s'acaben un dia o un altre i els perjudicis que es generen als llogaters que han de buscar un nou habitatge, tard o d'hora, acaben arribant sinó existeixen alternatives reals dins el mercat.

En canvi, l'establiment de terminis mínims llargs de duració dels contractes de lloguer pot suposar a la pràctica un fre o un impediment per que una bona part dels propietaris posin els seus habitatges en el mercat de lloguer.

#### **3.3.4. Mesures administratives i “el lloguer forçós”**

Un cop exhaurides i desenvolupades les vies referides anteriorment, les administracions públiques poden pensar en aplicar mesures de caràcter coercitiu del tipus administratiu davant aquells propietaris que segueixin sense posar el seu habitatge al mercat de lloguer.

Les possibles solucions poden consistir en una suplantació per part de l'administració de l'usdefruit de la propietat i la gestió a càrrec de la pròpia administració del lloguer de l'habitatge amb la conseqüent indemnització per a la propietat de l'immoble.

És a dir, l'administració rehabilita i adapta l'edifici, si s'escau, i el posa al mercat de lloguer. Un cop recuperada la inversió efectuada i descomptat un percentatge del lloguer per la gestió, l'import restant recau sobre el propietari de l'immoble.

Aquest procediment (similar al previst al projecte de Llei del dret a l'habitatge aprovat per la Generalitat) ha de ser establert per Llei d'acord amb el que preveu l'article 27 de la Constitució prèvia declaració d'incompliment de la funció social de la propietat.

### **3.4. Condicions i sobreocupació dels habitatges.**

Una altra qüestió molt important sobre la que cal prendre consciència és la qüestió referent a les condicions de determinats habitatges i especialment sobre el fenomen de la sobreocupació; aquesta és una situació inadmissible tant quan es produeix per una manca de recursos econòmics com quan es produeix de forma voluntària per augmentar la capacitat d'estalvi.

Les administracions públiques no poden donar resposta avui a aquest fenomen degut a la manca d'una oferta d'habitatge suficient per a alguns sectors de la població però juntament amb les condicions d'habitabilitat dels habitatges és una qüestió que cal plantejar-se en el mitja termini..

### **3.5. Creixement sostenible i model de creixement**

L'actual model de creixement econòmic es basa en part en la construcció d'habitatges; aquest és un model que consumeix de forma molt intensiva recursos molt limitats com ara el terreny i a més no sempre s'està tenint en compte els recursos naturals existents i l'equilibri i respecte cap al medi natural.

Les previsions són, aparentment, massa elevades en quant a l'increment d'habitants i a la construcció de nous habitatges. Es pot posar com un exemple les previsions efectuades en el Pla d'Urbanisme de Canillo (veure annex 7).

S'està produint, al nostre davant, una important pèrdua de patrimoni natural pel creixement de l'espai construït, que comporta la destrucció d'espais naturals i de pobles, en situacions que són ja irreparables i que ens porten a una situació difícilment sostenible.

Davant d'aquesta situació, la definició i quantificació d'un model de creixement sostenible podria ser un element a considerar pel Partit Socialdemòcrata davant l'actual passivitat del Govern.

### **MOCIÓ:**

Atès que el dret a poder gaudir d'un habitatge digne és un dret constitucionalment protegit i que els poders públics han de promoure les condicions necessàries per fer efectiu aquest dret per a tothom,

Atès que l'accés a un habitatge és actualment la principal preocupació del ciutadans d'Andorra ja que durant els darrers anys els preus dels habitatges, tant de compra com de lloguer, s'han incrementat espectacularment,

Atès que les mesures adoptades en els darrers anys pel Govern liberal no han permès solucionar aquest greu problema sinó que, pel contrari, algunes d'aquestes mesures han contribuït a agreujar-lo,

Atès que les polítiques de construcció i promoció d'habitatge de titularitat pública, com les iniciades pels comuns socialdemòcrates d'Encamp i Andorra la Vella, tot i ser molt importants presenten, a curt i mig termini, notables limitacions financeres i d'alliberament de sòl públic que no permeten, si no s'estableixen altres mesures complementàries, donar una resposta efectiva a les necessitats de tota la població,

Atès que la problemàtica derivada de l'accés de la població a un habitatge digne és complexa i la millora de la situació actual passa per emprendre una política global amb solucions aplicades conjuntament des de Govern i els comuns pensant tant en el curt com en el llarg termini,

Atès que, en el marc d'un creixement urbanístic sostenible que tingui en compte els recursos naturals existents i l'equilibri i respecte cap al medi natural, la solució al problema de l'accés a l'habitatge no pot passar per un creixement continuat de la construcció de nous habitatges, sovint destinats a la inversió estrangera,

Atès que, davant la contradictòria i paradoxal situació actual en què, d'una banda, moltes persones i famílies tenen greus problemes per accedir a un habitatge digne, mentre que, d'altra banda, existeix un nombre important de pisos buits,

Cal, de forma urgent i prioritària, instaurar mesures encaminades a promoure de forma efectiva la sortida al mercat, a preus assumibles, d'una part dels habitatges que actualment estan buits.

El Congrés del Partit Socialdemòcrata pren el següent

#### ACORD

S'encomana al Comitè Executiu que, en el millor termini, creï i posi en funcionament una Comissió de treball específica – que ha de poder comptar, si escau, amb l'assessorament tècnic, jurídic i econòmic necessari- amb la finalitat que analitzi des d'un punt de vista global tots els aspectes relacionats amb les polítiques d'habitatge i dissenyi les mesures i propostes programàtiques en matèria d'habitatge que el Partit Socialdemòcrata ha de proposar tant en les properes eleccions comunals com en les futures eleccions generals.

S'encomana al Comitè Executiu i al Comitè Directiu que vetllin i impulsin el treball de la Comissió i que abans de que finalitzi el proper mes de juny, es realitzi una reunió extraordinària del Comitè Directiu amb la finalitat d'analitzar i aprovar, si escau, les propostes i conclusions de la Comissió de treball sobre polítiques d'habitatge.

S'encomana al Grup Parlamentari que, en base a les propostes que pugui aprovar el Comitè Directiu en matèria de polítiques d'habitatge, presenti, a partir del segon període de sessions de l'any 2007, les iniciatives legislatives escaients encaminades a promoure de forma efectiva solucions per al problema d'accés a l'habitatge com la sortida al mercat, a preus assumibles, d'una part dels habitatges buits.

Sispony, 23 de febrer de 2007

Pere LÓPEZ AGRÀS

## Annex 1. L'habitatge principal problema dels habitants a Andorra

L'Observatori és una enquesta dirigida a tota la població més gran de 18 anys que es realitza de forma periòdica a càrrec del Centre de Recerca Sociològica (CRES) de l'Institut d'Estudis Andorrans (IEA).

Es poden consultar el resultats a la següent adreça web:

<http://www.iea.ad/cres/observatori/observatori.html>

El problema de l'habitatge s'ha agreujat notablement en els darrers anys, com es pot veure en l'evolució de les dades de l'Observatori des del tercer quadrimestre 2003 al primer semestre del 2006\*.

### Any 2006

#### Principal problema

	Casos	% col.
Vivenda cara	252	31,5%
Trànsit	216	27,0%
Polítiques socials, prestacions i pensions	47	5,9%
Manca d'infraestructures i equipaments	33	4,2%
Salaris baixos	31	3,9%
Creixement desordenat	23	2,8%

### Any 2003

#### Principal problema

	Freqüència	Percentatge
Trànsit	354	45,1
Vivenda cara	129	16,4
Nivell de vida car	34	4,3
Manca d'aparcaments	18	2,3
Polítiques socials, prestacions i pensions	17	2,2
Problemes dels immigrants	16	2,1

#### 3 principals problemes

	Casos	% resp. col.
Trànsit	420	52,4%
Vivenda cara	408	50,9%
Salaris baixos	146	18,2%
Nivell de vida car	142	17,7%
Polítiques socials, prestacions i pensions	115	14,4%
Manca d'infraestructures i equipaments	96	12,0%

#### 3 principals problemes

	Freqüència	Percentatge
Trànsit	509	64,8
Vivenda cara	316	40,3
Nivell de vida car	159	20,2
Medi ambient	79	10,1
Creixement desordenat	73	9,3
Polítiques socials, prestacions i pensions	69	8,8

\* A data 23 de febrer de 2007 estan pendent de ser publicats els resultats corresponents al segon semestre de l'any 2006.



**Annex 2. L'habitatge, un mercat amb forta pujada especulativa a tot Europa?**

La memòria del projecte de Llei del pressupost de l'exercici 2007 conté la següent referència en relació a les polítiques d'habitatge i en relació a la situació del mercat immobiliari andorrà.



Davant de tant temerària, incerta i tendenciosa afirmació algunes dades poden ajudar a entreveure la realitat:

Segons es pot veure a l'informe "*Prices and earnings*" 2006 Edition a la pàgina. 18, que s'adjunta al final de l'annex, el lloguer d'un habitatge mitjà d'un apartament es situa a ciutats com Berlin, Hèlsinki, Viena o Stockholm al voltant dels 750-800 euros.

Cal tenir en compte que el salari mitjà en aquests països és bastant més elevat del que és a Andorra. Per exemple, a Alemanya el salari mitjà és situa al voltant dels 3.000 euros

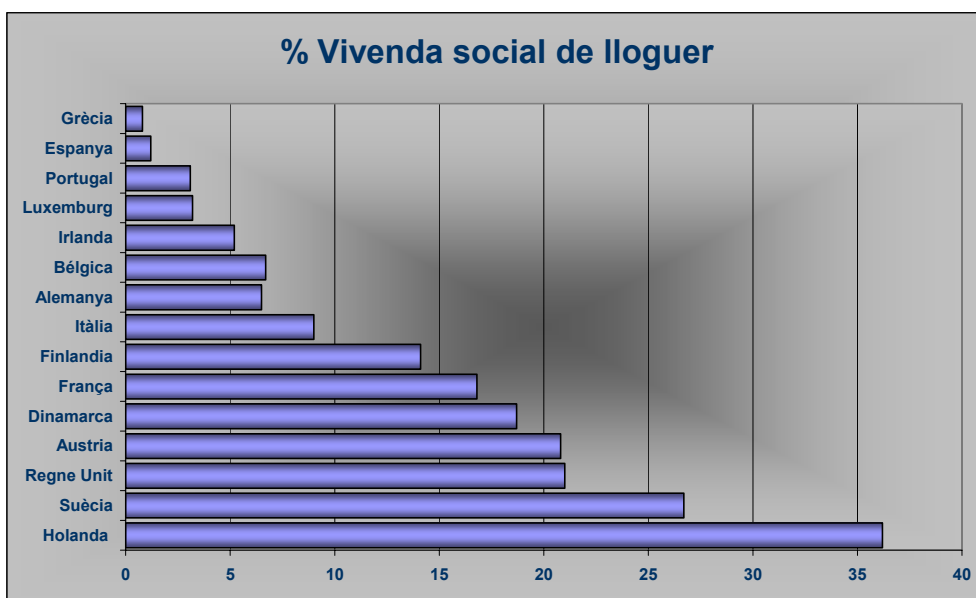
En el quadre adjunt elaborat pel Banc Central Europeu (BCE) s'aprecia la diferent evolució dels preus dels immobles en diferents països europeus.

L'increment mitjà de preus a tota la zona euro entre els anys 2002 al 2005 s'ha situat en percentatges al voltant del 7%.

Cuadro Precios de los inmuebles residenciales en los países de la zona del euro						
(tasas de variación interanual)						
	1997-2000	2001	2002	2003	2004	2005
						1 S
Bélgica <sup>1)</sup>	5,0	5,3	7,7	7,8	6,8	-
Alemania <sup>2)</sup>	-0,5	0,1	-1,2	-0,9	-2,1	-
Grecia <sup>2)</sup>	10,5	14,5	13,0	5,7	2,6	-
Espanya <sup>2)</sup>	6,2	9,9	15,7	17,6	17,4	14,8
Francia <sup>1)</sup>	4,5	7,9	8,3	11,7	15,3	14,6
Irlanda <sup>2)</sup>	21,1	8,1	10,1	15,2	11,4	10,8
Italia <sup>2)</sup>	2,1	8,0	12,9	10,0	9,0	11,6
Luxemburgo <sup>3)</sup>	3,8	13,8	11,9	13,3	-	-
Països Baixos <sup>1)</sup>	14,6	11,2	8,4	4,7	3,9	4,2
Austria <sup>2),4)</sup>	-1,9	-3,6	-1,0	0,9	-0,6	-
Portugal <sup>2)</sup>	5,8	3,6	1,1	1,6	0,4	1,9
Finlandia <sup>2)</sup>	10,7	-0,5	7,4	6,3	7,3	4,1
Zona del euro <sup>2)</sup>	3,8	5,5	6,8	7,1	7,0	7,5

Fuentes: Datos nacionales y cálculos del BCE.  
Notas: La estimación relativa a la zona del euro para el primer semestre del 2005 se basa en los datos nacionales del BCE. La estimación semestral se obtiene, en parte, de los resultados anuales; por lo tanto, la exactitud de la de los anuales.  
1) Viviendas construidas.  
2) Todas las viviendas.  
3) Casas.  
4) Hasta el 2000, sólo Viena.

No és per casualitat que els països en que hi ha una major proporció d'habitatge social de lloguer són els que pateixen un menor increment del cost de la vivenda així com països que tenen desenvolupats altres polítics d'habitatge com ara el cooperativisme (andel) entre d'altres.



Font: Urban Land Institute

Price comparison

City	Furnished 4-room apartment <sup>1</sup>			Unfurnished 3-room apartment <sup>2</sup>			Normal local rent <sup>3</sup>
	price range			price range			medium
	expensive	medium	cheap	expensive	medium	cheap	
	USD	USD	USD	USD	USD	USD	USD
Amsterdam	4520	2470	1030	2770	1570	660	1210
Athens	2560	1570	1210	980	790	650	710
Auckland	2100	1440	1180	1700	1050	790	1050
Bangkok	880	740	590	620	520	410	270
Barcelona	1970	1610	1270	1230	1090	880	1030
Beijing	3850	1360	870	2980	950	540	400
Berlin	2170	1810	1100	1720	870	540	750
Bogotá	2040	960	400	940	550	300	240
Bratislava	1280	790	580	950	590	470	550
Brussels	2930	1930	1590	1830	1300	860	600
Bucharest	2670	1580	1090	1820	1210	790	670
Budapest	2860	1870	1280	1380	1050	740	410
Buenos Aires	1530	1020	710	660	500	330	230
Caracas	3020	1980	1200	2080	1350	780	780
Chicago	4950	3450	1900	3100	1750	1120	1930
Copenhagen	3150	2440	1740	2620	1670	1210	990
Delhi	1700	990	700	1570	540	170	540
Dubai	4370	2900	1420	2100	1640	1200	1480
Dublin	4920	3020	2160	3080	2430	1920	1540
Frankfurt	2570	1910	1530	2000	1360	970	900
Geneva	3910	2680	2370	1930	1360	1090	1620
Helsinki	4250	3260	2410	1480	1180	840	780
Hong Kong	7480	4350	2870	5740	3930	2260	770
Istanbul	3950	2650	1890	2000	1390	810	610
Jakarta	2500	2840	1030	1120	710	540	640
Johannesburg	1880	1070	550	1030	800	600	640
Kiev	3030	2430	1620	1310	910	760	510
Kuala Lumpur	1350	810	400	480	270	180	270
Lima	1310	840	490	650	290	180	150
Lisbon	2650	2090	1490	1790	1330	920	1290
Ljubljana	1530	1150	760	1010	800	610	350
London	9960	6240	2390	6180	4170	1710	2390
Los Angeles	5740	4200	3290	3420	2400	1690	1390
Luxembourg	2680	2120	1190	2180	1720	1230	1230
Lyon	n.a.	900	690	n.a.	780	600	730
Madrid	2730	1890	1450	2290	1460	1010	1130
Manama	3990	2260	1730	2130	1460	1330	930
Manila	1790	1160	730	820	480	240	180
Mexico City	2340	1190	620	1560	860	380	810
Miami	2700	2200	1000	2000	1200	690	1050
Milan	3500	2700	2210	1540	1170	1000	1030
Montreal	1880	1560	1300	1660	1440	1020	1200
Moscow	3740	2090	1300	2800	1380	810	1150
Mumbai	4500	4070	1870	2740	1980	1270	1000
Munich	3500	2370	1620	1980	1410	1070	910
Nairobi	3070	1960	1330	1400	730	490	450
New York	11100	7380	4370	5870	3660	2530	2500
Nicosia	3150	2520	1780	1680	1360	1050	1570
Oslo	3590	2610	1910	2120	1620	1320	960
Paris	3510	2450	1890	2200	1800	1200	1120
Prague	1500	1180	820	1250	950	570	490
Riga	2260	1390	870	1740	870	520	170
Rio de Janeiro	5080	2700	1500	2410	1640	1150	750
Rome	3130	1750	1420	2200	1450	1010	1250
Santiago de Chile	5530	3430	1520	3530	2050	910	520
Sao Paulo	4390	3010	2100	1720	900	610	570
Seoul	7000	4330	2580	4120	3510	2520	620
Shanghai	2430	1210	730	1210	780	550	360
Singapore	2480	1910	1520	1980	1330	1160	990
Sofia	1840	1270	910	820	590	520	520
Stockholm	2360	1520	1150	1600	1040	960	890
Sydney	6640	3870	2210	3170	2100	1360	880
Taipei	2050	1680	1240	1590	1500	930	930
Tallinn	2700	1770	1200	1350	580	310	500
Tel Aviv	2580	1720	860	1720	1290	860	600
Tokyo	10260	7270	5130	4270	1710	850	1200
Toronto	2080	1730	1440	1730	1300	970	1120
Vienna	2460	1790	1400	1830	1360	1010	800
Vilnius	1750	1100	590	790	490	350	300
Warsaw	1890	1220	820	1230	730	510	560
Zurich	3240	2550	1800	1620	1230	1030	1430

**Methodology**  
Average cost of housing (excluding extremes) per month, which an apartment-seeker would expect to pay on the free market at the time of the survey.

<sup>1</sup> Rents are based on apartments built after 1980 (4 rooms, kitchen, bathroom; with garage) including all incidental costs, the level of housing comfort conforms to the expectations of salaried mid-management employees in areas favored by them.

<sup>2</sup> Rents are based on apartments built after 1980 (3 rooms, kitchen, bathroom, without garage; including incidental expenses) with an average comfort customary in the locality and near the city center.

<sup>3</sup> The figures given are merely tentative values for average rent prices (monthly gross rents) for a majority of local households.  
n.a. = not available.

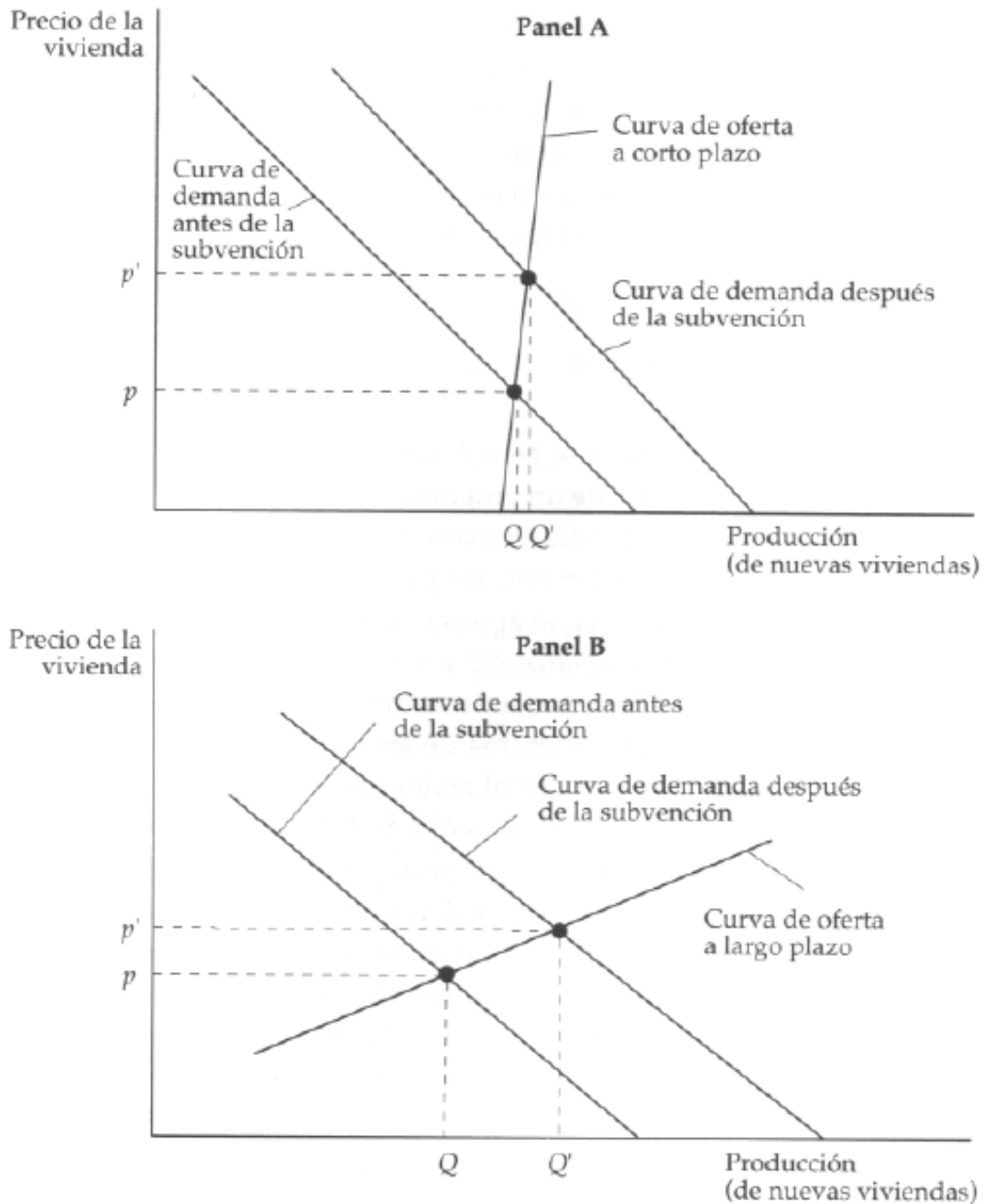
**Annex 3. Efecte d'una subvenció generalitzada a l'habitatge. (Joseph E. Stiglitz)**



### 10.7 Consecuencias distributivas

No siempre es fácil averiguar quién se beneficia realmente de un programa público. Consideremos, por ejemplo, el caso de un programa que proporcione asistencia médica a los ancianos (como el llamado Medicare existente en Estados Unidos). Es evidente que éstos se benefician extraordinariamente del programa; pero la ayuda federal viene a sustituir en cierto modo el dinero que aportarían las familias de los ancianos y, en esta medida, los verdaderos beneficiarios del programa no son los ancianos, sino sus hijos. Con este tipo de análisis, los economistas tratan de identificar una propiedad que denominan **incidencia** de un programa de gasto público o de un impuesto, es decir, tratan de saber quién se beneficia realmente, quién resulta perjudicado o quién soporta la carga del programa o del impuesto. Los programas públicos suelen provocar toda una variedad de respuestas en el sector privado que alteran los precios. Por lo tanto, los efectos de un programa pueden ir más allá de las personas directamente afectadas y muchas veces los beneficiarios no son las personas a las que se pretendía ayudar. En Estados Unidos, preocupa considerablemente el hecho de que las subvenciones federales a la vivienda privada destinadas a los pobres eleven simplemente su precio, al menos a corto plazo, haciendo que los verdaderos beneficiarios no sean los pobres sino sus caseros.

La figura 10.5, que representa las curvas de oferta y demanda de vivienda, muestra el efecto de una subvención del Estado. A corto plazo (panel A), se supone que la oferta de vivienda es muy inelástica: tiene que pasar algún tiempo antes de que pueda construirse una vivienda. Supongamos que el Gobierno acuerda conceder una subvención general a la vivienda, que eleva su demanda (la curva de demanda se desplaza hacia arriba). Obsérvese que, en la figura, casi toda la subvención se traduce en una subida del precio de la vivienda; el nivel real de servicios de vivienda ofrecidos aumenta muy poco. Naturalmente, a largo plazo es probable que la respuesta de la oferta sea mayor; de ahí que en la figura 10.5B la curva de oferta a largo plazo sea bastante horizontal y muestre que una pequeña subida porcentual del precio provoca, en un margen suficiente de tiempo, un aumento bastante grande de la oferta de vivienda. A corto plazo, los beneficiarios son los propietarios actuales de viviendas; los arrendatarios se encuentran con que casi toda la subvención se refleja en unos alquileres más altos (el desplazamiento de  $p$  a  $p'$ ). Sin embargo, a largo plazo,



**Figura 10.5. Incidencia a corto plazo y a largo plazo del programa de gasto.** A) A corto plazo, una subvención puede elevar el precio más que la cantidad. Por lo tanto, una subvención concedida a los pobres para ayudarles a adquirir una vivienda mejor puede beneficiar a los propietarios. B) A largo plazo, la respuesta de la producción es mayor y la del precio menor.

#### **Annex 4. L'habitatge , un dret constitucional**

Recordem que l'article 33 de la constitució d'Andorra de 14 de març de 1993 diu:

*“ Els poders públics han de promoure les condicions necessàries per fer efectiu el dret de tothom a gaudir d'un habitatge digne”*

No s'ha de desmerèixer que essent el dret a l'habitatge un dret tant fonamental segurament altres drets constitucionals no són possibles sense que es vegi complert el dret a un habitatge digne.

També cal tenir presents els següents articles de la Constitució:

#### **Article 6**

2. Els poders públics han de crear les condicions per tal que la igualtat i la llibertat dels individus siguin reals i efectives.

#### **Article 27**

1. Es reconeix el dret a la propietat privada i a l'herència, sense altres limitacions que les derivades de **la funció social de la propietat**.

2. Ningú no pot ésser privat dels seus béns o drets, si no és per causa justificada d'interès públic, mitjançant la justa indemnització i d'acord amb el procediment establert per la llei.

## **Annex 5 Projecte de Llei del dret a l'habitatge a Catalunya i altres modificacions legislatives recents**

S'han produït darrerament iniciatives legislatives i d'altres que es troben en fase d'estudi significatives, especialment les referents a una problemàtica que és comuna a Andorra i als estat veïns: l'existència d'un parc important de pisos buits.

### **Departament de Medi Ambient i Habitatge Projecte de Llei del Dret a l'Habitatge**

---

#### **Exposició de motius**

-I-

L'habitatge és una de les preocupacions més importants per a la ciutadania catalana, que veu com en els últims anys els preus d'aquest bé de primera necessitat augmenten molt per sobre dels seus salaris, el que obliga les famílies –en el millor dels casos- a endeutar-se fins a límits que posen en perill la seva capacitat de consum, amb terminis d'amortització dels préstecs cada cop més llargs i subjectes als riscos i les incerteses davant canvis futurs, ja siguin laborals, familiars o de tipus d'interès. L'oferta d'habitatges de lloguer és manifestament insuficient o resulta no competitiva, donat que les rendes són elevades en comparació amb les quotes hipotecàries a llarg termini. En conseqüència, cada cop més els sectors socials sensibles com els joves, gent gran, immigrants, persones en situació de risc, pateixen situacions d'exclusió del dret a l'habitatge.

#### ***El Govern aprova el Projecte de llei del dret a l'habitatge***

*La provisió d'habitatges destinats a polítiques socials es configura com un servei d'interès general*

*..... Però, com a eix més visible de la Llei, destaca la definició de la funció social de l'habitatge, ja que permet incorporar aspectes innovadors que reflecteixen la realitat social com l'assetjament immobiliari, la subocupació i la sobreocupació dels habitatges, o la degradació física dels habitatges.*

*Amb aquest objectiu, el conjunt d'activitats vinculades amb la provisió d'habitatges destinats a polítiques socials es configura com un servei d'interès general per assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans.*

*Cal ressaltar l'objectiu que, en un termini de vint anys, el 15% dels habitatges principals existents siguin habitatges destinats a polítiques socials.*

*Assetjament immobiliari, sobreocupació i subocupació dels habitatges i els infrahabitatges*

*El fet d'aplicar les mesures que garanteixin la qualitat dels habitatges, en especial el deure de conservació i rehabilitació, i també el treball conjunt de les administracions autonòmica i local, poden evitar la degradació física dels edificis, la guetització i l'assetjament immobiliari, l'anomenat mobbing.*

*La Llei defineix tant la subocupació com la sobreocupació dels habitatges. Així, la Generalitat fomenta que els habitatges desocupats permanentment s'incorporin al mercat immobiliari mitjançant diferents fórmules que preveu el Pla per al dret a l'habitatge, com ara el lloguer social. Pel que fa a la sobreocupació, l'Administració impulsarà polítiques de control i inspecció per evitar-la, però també estableix les polítiques públiques per resoldre aquesta situació.*

*A més, la Llei posa les bases per evitar que els immobles que no disposen de la cèdula d'habilitat, i que no poden obtenir-la tot i les obres de rehabilitació, siguin venuts o llogats com a habitatges. Aquests són els anomenats infrahabitatges.*

## **El Gobierno vasco propone imponer un canon diario de nueve euros a los pisos vacíos**

*La propuesta necesita los votos de los partidos del tripartito y los de parte de la oposición*

*P. G. D. - Bilbao - 12/01/2007*

*El Gobierno vasco quiere imponer un canon de nueve euros diarios a los pisos vacíos; una cantidad que se elevaría hasta los 12 euros el segundo año...*

*..... Este canon lo cobrarían los municipios y el dinero se repartiría al 50% entre el Gobierno vasco y cada ayuntamiento afectado. Los municipios descontarán antes de la partición de los fondos con el Ejecutivo los gastos que les ocasionen tanto el registro de pisos como la gestión del impuesto. El dinero se utilizará en políticas de vivienda.*

**ECONOMÍA** [lavozdegalicia.es](http://lavozdegalicia.es)

### **VIVIENDA**

## **La Xunta estudia imponer un gravamen a los pisos vacíos**

*23/01/2007*

*Touriño afirma que es una medida «en fase de consideración, como otras iniciativas».*

- **Cataluña baraja penalizar con 3.285 euros anuales a los dueños de pisos vacíos**  
*El presidente de la Xunta, Emilio Pérez Touriño, ha confirmado que la Consellería de Vivenda estudia la posibilidad de implantar un gravamen a los pisos vacíos, si bien indicó que esta es una propuesta más de las muchas que analiza este departamento para facilitar el acceso a la vivienda.*





*Las propuestas de PSA con objeto de intervenir eficazmente en el mercado de suelo y vivienda son las siguientes:*

*El Gobierno de Andalucía, en colaboración con los Ayuntamientos:*

- *Debe asumir la iniciativa en materia de vivienda, ya sea mediante la promoción directa, para su posterior venta o alquiler, o bien mediante la urbanización de suelo para la promoción privada de vivienda protegida o las actuaciones de rehabilitación del patrimonio inmobiliario ya existente.*
- *Debe incrementar las partidas presupuestarias destinadas a políticas activas de vivienda, con especial atención a la rehabilitación y al acceso de la vivienda a l@s más jóvenes y aquellas personas que por sus menores ingresos tienen más difícil disfrutar de una vivienda en cualquiera de sus modalidades.*
- *Debe fomentar el alquiler de vivienda, en la actualidad casi inexistente en Andalucía, como una posibilidad más de acceso a la vivienda, y con especial atención a l@s jóvenes, estudiantes e inmigrantes.*
- *Debe realizar una apuesta decidida por la rehabilitación de inmuebles y viviendas, no sólo con el objetivo de conseguir un incremento en su número y calidad, sino también por lo que supone de defensa de nuestro modelo tradicional de ciudad consolidada frente a la ciudad excesiva y expansiva, y de lucha contra la marginación y la exclusión social.*
- *Debe extender la figura de las Áreas de Rehabilitación Integrada a municipios distintos de las capitales de provincia.*
- *Debe dar un uso efectivo y racional al enorme número de viviendas desocupadas que existen en Andalucía, incentivando su salida al mercado inmobiliario, incluso con la creación de un Impuesto de viviendas deshabitadas.*

## ***El derecho a la vivienda será exigible ante los tribunales en Francia***

*El Gobierno de Villepin promete una ley en 15 días aunque los expertos afirman que tardará años en tener consecuencias prácticas*

ELPAIS.com / AGENCIAS - Madrid / París - 03/01/2007

El Projecte de Llei del dret a l'habitatge aprovat pel Govern català inclou una figura inexistent fins a la data i de llarga tradició als països nòrdics (sobretot Dinamarca); són els anomenats andels descrits a la llei com “cooperatives de cessió del dret d'ús”.

És molt recomanable la lectura de l'informe “Andel: el model escandinau d'accés a la vivenda” elaborat per Raül Turmo (<http://www.geosoc.udl.es/SEU/ponencias.htm>); així com la consulta del següent web: [www.sostrecivic.org](http://www.sostrecivic.org)

Finalment voldria finalitzar aquest recull de les propostes i iniciatives més recents en matèria d'habitatge amb el títol d'un article aparegut al diari El País que sintetitza de manera perfecta quines mesures s'estan prenent a Europa per afavorir el dret a l'habitatge.

## **REPORTAJE**

### **Palo y zanahoria para impulsar el alquiler en Europa**

El país 22/01/2007

A l'article s'explica les principals mesures que s'estan prenent en alguns països europeus (França, Gran Bretanya, Alemanya,..) i també les que s'estan prenent i estudiant a les comunitat autònomes a Espanya i les classifica en dues categories:

Les mesures del tipus “zanahoria” (incentivadores) són les destinades a donar suport, ajudes i facilitats als propietaris dels immobles; per exemple ajudes a la rehabilitació, assegurances de cobrament,...

Les mesures del tipus “palo” son mesures fiscals i administratives de tipus coercitiu o obligatori per aquells propietaris que d'alguna manera “no volen entrar al joc”; per exemple impostos o taxes més elevades als pisos buits, el lloguer forçós,...

## **Annex 6. Impostos comunals sobre la propietat immobiliària i sobre els rendiments arrendataris**

### **Impost sobre la propietat immobiliària**

1. Definició: L'impost sobre la propietat immobiliària és un impost de naturalesa directa que grava la propietat d'un bé immoble situat en el territori d'una parròquia o el dret real d'ús sobre la propietat immobiliària
2. Fet generador: El fet generador de l'impost sobre la propietat immobiliària és la propietat d'un bé immoble o la titularia d'un dret real d'ús sobre un bé immoble.
3. Exempcions: Gaudeixen d'exempció d'aquest impost els coprínceps com a caps d'Estat, el Consell General, el Govern i els comuns. Els comuns, mitjançant ordinació, poden eximir del pagament de l'impost sobre la propietat immobiliària edificada els propietaris pel que fa a la unitat immobiliària en la qual aquests resideixen de manera efectiva i permanent sempre que la superfície de la unitat sigui inferior a 100 m<sup>2</sup>.
6. Tipus de gravamen: El tipus de gravamen aplicable a la propietat immobiliària edificada està comprès entre 0,3 i 3 euros per metre quadrat edificat de la superfície del bé immoble

### **Impost sobre els rendiments arrendataris**

1. Definició: L'impost sobre els rendiments arrendataris és un impost de naturalesa directa que grava l'obtenció de rendes derivades del lloguer d'un bé immoble situat en el territori d'una parròquia
2. Fet generador: El fet generador de l'impost sobre els rendiments arrendataris és l'obtenció de rendes, per part de l'arrendador, procedents del lloguer de béns immobles.
3. Exempcions: Gaudeixen d'exempció d'aquest impost els coprínceps com a caps d'Estat, el Consell General, el Govern i els comuns.
6. Tipus de gravamen: El tipus de gravamen de l'impost sobre els rendiments arrendataris és un percentatge del valor total de les rendes acreditades durant l'any, que pot oscil·lar entre un mínim d'un 0,4% i un màxim del 4%.

## Annex 7. Creixement sostenible

### Diari d'Andorra

Dissabte 03 de febrer de 2007

CANILLO

### **El pla urbanístic preveu que la parròquia necessitarà 9.200 habitatges en 15 anys**

**El comú va aprovar ahir per unanimitat la nova normativa, que ara s'ha de sotmetre al dictamen del Govern**

El comú de Canillo va aprovar ahir per unanimitat el pla urbanístic. Es tracta de l'aprovació provisional, ja que ara és el Govern qui ha de donar el vistiplau a la nova normativa comunal. El pla canillenc preveu que d'aquí a quinze anys (el 2022) la població resident a la parròquia s'haurà doblat i haurà passat dels 5.067 habitants actuals a 11.344. Però, a més, també **hi ha una projecció de creixement dels habitants fluctuants de prop de 26.000 persones**. Per fer front a aquest creixement poblacional la parròquia haurà de tenir el 2022 uns 9.200 habitatges nous.

És molt recomanable l'estudi "Avaluació de la sostenibilitat del turisme a l'Alt Pirineu i l'Aran" elaborat pel Consell assessor per al desenvolupament sostenible i la UAB que es pot consultar a:

[http://www.cat-sostenible.org/pdf/DdR\\_8\\_Publicacio\\_Turisme.pdf](http://www.cat-sostenible.org/pdf/DdR_8_Publicacio_Turisme.pdf)

**Taula 16. Avaluació comparativa d'alguns aspectes relacionats amb l'allotjament hoteler versus segones residències.**

Aspecte	Hotel	2a residència
Valor afegit	Molt alt	Molt baix
Ocupació del sòl	Baixa	Molt alta
Impacte ambiental	Mitjà / baix	Alt / molt alt
Llocs de treball	Intensiu	Quasi nul
Necessitat d'infraestructures	Normal	Alta / molt alta
Pressió especulativa	Molt baixa	Alta / molt alta

Font: **Consell Assessor per al Desenvolupament Sostenible**