

Reglaments

Decret 454/2024, del 20-11-2024, d'aprovació del Reglament dels preus assequibles del parc públic d'habitatge del Govern.

Exposició de motius

La Llei 30/2021, de l'11 de novembre, 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 (en endavant, "la Llei 30/2021") estableix que el preu assequible és la renda de lloguer igual o inferior a l'aprovada per a aquesta finalitat pel Govern, a proposta del ministeri responsable de l'habitatge, prenent com a referència les dades relatives al fitxer de dades dels contractes d'arrendament d'habitatges i que, en qualsevol cas, ha de ser un 25% inferior a la del mercat.

Amb aquesta finalitat, el ministeri responsable de l'habitatge va impulsar la posada en marxa del sistema d'informació de contractes d'arrendaments que havia licitat l'Institut Nacional de l'Habitatge (en endavant, "l'INH") per disposar d'una plataforma informàtica que permetés el tractament estadístic de les dades anonimitzades dels contractes d'arrendament d'habitatge (plataforma SICAR). Tot d'acord amb els comuns i amb la seva col·laboració.

La referida Llei 30/2021, a més, en l'article 3, encomanava al Govern l'aprovació d'un reglament que regulés el procediment per calcular el preu assequible.

En aquest sentit, i com a primera fase d'execució de la referida encomana, els articles 13 i 14 del Decret 316/2024, del 21-8-2024, d'aprovació del Reglament d'accés, adjudicació, gestió i del procediment per determinar el preu assequible del parc públic d'habitatge (en endavant, "el Decret 316/2024") regulen els principis i els elements integrants del preu assequible. Concretament, els tres eixos que configuren el preu assequible són els següents: el preu de mercat, la viabilitat i la sostenibilitat financera derivades de la construcció del parc públic d'habitatges, i l'assequibilitat del cost de l'habitatge per a la persona destinatària.

Els valors del preu assequible que es determinen en aquest Reglament responen als dos primers d'aquests principis:

En primer lloc, es parteix del preu de mercat, atès que, d'acord amb el topall establert en la Llei 30/2021, el preu assequible ha de ser en tot cas un 25% inferior al preu de mercat. Per determinar aquest topall, s'han pres com a referència les dades relatives al fitxer de dades dels contractes d'arrendament d'habitatges enregistrats pels diversos comuns a la plataforma SICAR, corresponents als contractes signats durant l'any 2024 al Principat d'Andorra. A efectes d'aquest Reglament, la mitjana d'aquest preu resultant per metre quadrat es configura com el preu de mercat de lloguer, i és sobre aquesta dada que s'aplica un 25% de minoració per obtenir, d'aquesta manera, el preu màxim del preu assequible.

En segon lloc, i en relació amb el principi de sostenibilitat financera del parc públic d'habitatge, per determinar el preu mínim unitari del preu assequible, i tenint present que el parc públic d'habitatge està compost d'edificis de característiques i règims jurídics diversos, s'han pres com a referència els costos associats a l'adquisició, la rehabilitació, la construcció i l'arrendament de dotze immobles que configuren a hores d'ara el parc públic, i que es troben en licitació amb un preu cert. Sobre aquests costos i d'acord amb el període d'amortització computable, s'han estimat les despeses de manteniment preventiu i correctiu, els costos d'explotació i els de gestió. Tot d'acord amb el que estableix el Decret 316/2024.

A aquest valor unitari s'ha aplicat un factor corrector de distribució del preu, d'acord amb la distància de cadascun dels edificis del parc públic fins al centre del país, lloc on es concentren majoritàriament els serveis

essencials de la comunitat resident, i tenint en compte un ajust homogeni per als immobles que se situen a les parròquies d'Andorra la Vella i Escaldes-Engordany.

Amb aquesta finalitat s'aproven els valors del preu assequible del parc públic d'habitatge que s'adjunta a l'annex, amb el benentès que cada any aquests preus seran objecte d'actualització de conformitat amb l'índex de preus de consum.

Atès que no tots els edificis del parc públic disposen d'aparcament, s'ha exclòs del càlcul els costos i la superfície computable d'aquests aparcaments per disposar d'immobles comparables entre si, de tal manera que la convocatòria de l'oferta pública de l'edifici que disposi d'aparcament inclourà també el preu de cessió d'ús d'aquestes unitats d'aparcament, però resultarà ofert en funció de les seves característiques concretes segons cada cas.

En tercer lloc, cal tenir present que, una vegada determinat el valor del preu assequible per edifici d'acord amb els dos elements descrits anteriorment, és necessari, i en un segon moment, aplicar el principi d'assequibilitat de forma individualitzada per a la persona o la unitat familiar de convivència adjudicatària de l'habitatge, tenint en compte la capacitat econòmica de la llar adjudicatària, de manera que la renda final s'ajustarà com a màxim al 30% dels seus ingressos.

Ateses les consideracions esmentades, el Govern, a proposta de la Ministra de Presidència, Economia, Treball i Habitatge, en la sessió del 20 de novembre del 2024, aprova aquest Decret amb el contingut següent:

Article únic

S'aprova el Reglament dels preus assequibles del parc públic d'habitatge del Govern, que entra en vigor l'endemà que es publiqui al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Reglament dels preus assequibles del parc públic d'habitatge del Govern

Article 1. *Determinació del límit màxim del preu assequible del parc públic d'habitatge d'acord amb el preu de mercat*

Als efectes d'aquest Reglament i d'acord amb les dades proporcionades pels comuns, que consten enregistrades en el sistema d'informació de contractes d'arrendament (SICAR), la mitjana del preu de mercat per metre quadrat dels contractes d'arrendament celebrats durant l'any 2024 s'estableix en 16,60 €. En aquest sentit i d'acord amb l'article 3 de la Llei 30/2021, el preu assequible no pot superar els 12,45 €/m², valor que correspon al preu de mercat minorat en un 25%.

Article 2. *Determinació del valor del preu assequible del parc públic d'habitatge d'acord amb el principi de sostenibilitat financera*

1. D'acord amb l'article 14, apartat 2, del Decret 316/2024, per calcular el preu unitari s'ha pres en consideració l'amortització dels costos relatius a l'adquisició, la rehabilitació, la construcció i l'arrendament dels immobles que configuren el parc públic d'habitatge del Govern, així com les despeses de manteniment i de gestió.

2. Per determinar el valor del preu assequible de cada edifici, s'aplica un factor corrector sobre el preu unitari, d'acord amb la distància de cadascun dels edificis del parc públic fins al centre del país.

Article 3. *Determinació de la renda contractual*

D'acord amb l'apartat 7 de l'article 12 i l'article 16 del Decret 316/2024, la renda contractual pren en consideració el valor del preu assequible del parc públic d'habitatge i la capacitat econòmica de la persona o la unitat familiar de convivència adjudicatària, amb les consideracions següents:

1. Si el 30% dels ingressos de la persona o la unitat familiar de convivència adjudicatària són superiors al preu assequible, la renda establerta per a l'habitatge s'incrementa fins a aquest import, sense que la renda amb aquest increment pugui superar el preu de mercat menys un 25%.



2. La renda establerta al contracte pot ser compatible amb l'obtenció d'un ajut per a l'habitatge de lloguer sempre que el preu assequible corresponent superi el 30% dels ingressos de la llar adjudicatària i, a més, les persones interessades compleixen els requisits establerts en el reglament d'aquest ajut. L'import de l'ajut es limita a la diferència entre la renda màxima que la persona adjudicatària pot pagar corresponent al 30% dels seus ingressos i el preu assequible establert per a l'habitatge.

3. Excepcionalment, el pagament d'aquest ajut es fa a favor del proveïdor (l'INH) perquè té com a finalitat completar la renda contractual fins cobrir el preu assequible establert per a l'habitatge.

Cosa que es fa pública per a coneixement general.

Andorra la Vella, 20 de novembre del 2024

Xavier Esport Zamora
Cap de Govern

Annex. Valor del preu assequible del parc públic d'habitatges d'acord amb el principi de sostenibilitat financera

Parròquia	Localització	Preu unitari	Coefficient corrector distància	Preu/m²
Canillo	Av. Sant Joan de Caselles, 99	9,23	0,84	7,80 €
Encamp	C/ René Baulard, 9	9,23	1,00	9,23 €
Ordino	Ctra. Coll d'Ordino, 29	9,23	0,93	8,55 €
Ordino	Ctra. Coll d'Ordino, 31	9,23	0,93	8,55 €
La Massana, Arinsal	Ctra. Comallemple	9,23	0,86	7,95 €
Andorra la Vella	Roureda de Sansa, 8	9,23	1,13	10,42 €
Andorra la Vella	Gravada de Tobira, 11-13	9,23	1,13	10,42 €
Andorra la Vella	C/ Terra Vella, 26-30	9,23	1,13	10,42 €
Sant Julià de Lòria	Av. Verge de Canòlich, 102	9,23	0,96	8,87 €
Sant Julià de Lòria- Aixovall	Ctra. general 1, s/n	9,23	1,01	9,29 €
Sant Julià de Lòria	Dr. Palau, 12	9,23	0,95	8,79 €
Escaldes-Engordany	Av. Pessebre, 60	9,23	1,13	10,42 €