

Altres disposicions

Decret 359/2026, del 16-9-2026, d'aprovació del Programa d'ajuts temporals per afavorir l'habitatge assequible.

Exposició de motius

El Govern, amb l'objectiu de continuar promovent les condicions necessàries per fer efectiu el dret a gaudir d'un habitatge digne establert a l'article 33 de la Constitució i com a política complementària a la creació del parc públic d'habitatge destinat a persones i famílies que acrediten una necessitat d'habitatge, ha considerat necessari aprovar un programa d'acompanyament econòmic que té com a finalitat garantir que l'habitatge sigui assequible.

Aquest Programa s'articula no només com una mesura complementària a l'eliminació de la pròrroga forçosa dels contractes d'arrendament d'habitatge subscrits l'any 2021 o amb anterioritat, sinó que es fa extensiva a totes les llars que acreditin que el pagament de les despeses associades exclusivament a l'habitatge supera un determinat percentatge respecte dels ingressos de la unitat familiar de convivència amb la finalitat de garantir un habitatge digne.

Tot i que els increments de la renda de lloguer que s'han determinat legalment han pres com a referència la capacitat econòmica mediana de les llars, el Govern considera necessari donar resposta a les situacions en què la renda de lloguer resultant superi un determinat percentatge de sobrecàrrega respecte dels ingressos de la unitat de convivència, amb la finalitat de garantir que l'accés i el manteniment de l'habitatge continuïn sent assequibles.

A aquest efecte, s'estableix una fórmula objectiva que combina els ingressos de la unitat de convivència, la seva composició, el percentatge d'esforç econòmic i el preu assequible de referència.

Amb aquest objectiu i d'acord amb la resolució del Consell General núm. 54/2026, del 15 de juliol del 2026, es crea un programa d'ajuts temporals per afavorir l'habitatge assequible. Aquest programa es mantindrà vigent fins que el parc públic d'habitatge adquireixi una dimensió suficient.

Altrament, aquest Programa també inclou les persones i les famílies que han subscrit un préstec amb garantia hipotecària per comprar un primer habitatge per a residència habitual i permanent i que, ateses les condicions del mercat financer, estiguin destinant més del 40% dels seus ingressos al pagament de la quota d'amortització de capital i interessos.

Finalment, aquest Reglament introdueix una modificació de l'estructuració del Ministeri de Presidència, Economia, Treball i Habitatge per regular l'organització administrativa del Departament d'Habitatge.

Ateses les consideracions esmentades, a proposta de la Ministra de Presidència, Economia, Treball i Habitatge, en la sessió del 16 del setembre del 2026, el Govern aprova aquest Decret amb el contingut següent:

Article únic

S'aprova el Reglament que regula el Programa d'ajuts temporals per afavorir l'habitatge assequible

Reglament d'aprovació del Programa d'ajuts temporals per afavorir l'habitatge assequible

Article 1. *Objecte i finalitat*

1. Aquest Reglament té per objecte regular el Programa d'ajuts temporals per afavorir l'habitatge assequible.
2. La finalitat del Programa és reduir l'esforç econòmic de les persones i les unitats de convivència que destinen al pagament de la renda o de les quotes hipotecàries de l'habitatge habitual i permanent un percentatge dels ingressos superior al que estableix aquest Reglament.

Article 2. Àmbit temporal

1. Aquest Programa té una vigència temporal que comprèn el període entre l'1 de gener del 2027 i el 31 de desembre del 2030, i, com a mínim, fins que el parc públic d'habitatge arribi a un nombre equivalent a 1.500 habitatges.

2. El Programa manté la vigència fins al primer dia del mes següent al de la publicació al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra* de la resolució del Govern que constati que s'ha arribat a aquest nombre d'habitatges, sens perjudici de les modificacions o de la substitució del Programa que es puguin aprovar.

Article 3. Requisits

1. Per accedir a aquest Programa, han de complir-se els requisits següents:

a) Residència: la persona sol·licitant ha de complir el requisit de residència legal, efectiva i permanent a Andorra durant un període mínim de quinze anys ininterromputs, que han de ser immediatament anteriors a la data de la sol·licitud.

En relació amb aquest requisit, computa en el període de residència mínim esmentat l'estada a l'estranger per raó d'estudis, per motius laborals o per tractament mèdic degudament acreditada.

b) Que totes les persones majors d'edat que formen part de la unitat familiar de convivència, a excepció dels fills o filles que estiguin cursant estudis superiors, tinguin una feina o una activitat per compte propi, a excepció de situacions d'incapacitat temporal per malaltia o accident o de cura de persones dependents incompatibles amb una activitat laboral.

c) Que la persona sol·licitant o, si escau, la unitat familiar de convivència disposin dels ingressos anuals bruts següents:

Ingressos mínims	Ingressos màxims
Més de 1,2 vegades el salari mínim vigent	3,5 vegades el salari mínim vigent

d) Contracte d'arrendament d'habitatge: la persona sol·licitant ha d'acreditar la condició de part arrendatària al contracte. També s'admeten els supòsits de subrogació previstos a la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent i l'atribució de l'ús de l'habitatge per resolució judicial, especialment en supòsits de separació, divorci, violència de gènere o protecció de la infància.

e) Renda de lloguer: la renda de lloguer del contracte d'arrendament ha de superar els percentatges següents en relació amb els ingressos de la persona sol·licitant o, si escau, de la unitat familiar de convivència:

Tram	Percentatge d'esforç màxim
Més d'1,2 vegades, i fins a 1,5, del salari mínim	30%
Més d'1,5 vegades, i fins a 2, del salari mínim	31,5%
Més de 2 vegades, i fins a 2,5, del salari mínim	33%
Més de 2,5 vegades, i fins a 3, del salari mínim	34,5%
Més de 3 vegades, i fins a 3,5, del salari mínim	36%

A l'efecte de determinar els ingressos de la unitat familiar de convivència per calcular el percentatge d'esforç màxim, s'estableix una renda equivalent que té en compte el nombre de persones que integren la unitat familiar de convivència i les economies d'escala derivades de la convivència.

La renda equivalent s'obté dividint els ingressos computables del conjunt de la unitat familiar de convivència pel coeficient d'equivalència que li correspon segons la seva composició.

El coeficient d'equivalència es determina de la manera següent:

- 1 per a la primera persona de la unitat de convivència de 14 anys o més.
- 0,5 per a cadascuna de les persones addicionals de 14 anys o més.
- 0,3 per a cadascuna de les persones de menys de 14 anys.

Per tant, la fórmula és la següent:

$\text{Renda equivalent} = \text{ingressos computables de la unitat de convivència} \div \text{coeficient d'equivalència}$

Un cop determinada la renda equivalent, s'aplica la mateixa taula de trams d'ingressos i de taxes d'esforç establerta per a una persona sola, sense aplicar cap correcció addicional en funció de la composició de la unitat de convivència.

Altrament, i a l'efecte d'aquest Reglament, no es consideren ingressos, sense perjudici que computin com a patrimoni, qualsevol tipus d'indemnització, amb independència de la naturalesa que tingui, o d'ingrés puntual que no tingui el caràcter de regular o recurrent.

f) Quota per amortitzar un préstec amb garantia hipotecària d'adquisició d'un primer habitatge per a residència habitual i permanent a Andorra: la quota d'amortització del préstec de capital i d'interessos ha de superar el 40% dels ingressos de la unitat familiar de convivència d'acord amb els ingressos màxims establerts segons la composició de la llar previstos a la lletra f, i el preu d'adquisició de l'habitatge i els seus annexos no pot ser superior a 600.000 €. Només s'admeten les sol·licituds d'ajuts per satisfer el pagament de les quotes del primer habitatge per a residència habitual i permanent.

g) No disposar de cap habitatge a Andorra.

h) Que el patrimoni de la persona sol·licitant o els membres de la unitat familiar de convivència no superi la quantitat de deu vegades el salari mínim en còmput anual.

S'inclouen dins aquest concepte els recursos dineraris dipositats en qualsevol entitat financera, qualsevol immoble o dret real amb contingut econòmic, així com el valor dels béns mobles que estiguin inscrits en qualsevol registre. Queda exclòs el valor del primer habitatge per a residència habitual i permanent.

2. Resten excloses de l'àmbit d'aplicació d'aquest Programa:

a) Les persones titulars d'una autorització administrativa de residència sense activitat lucrativa.

b) Els contractes d'arrendament sobre habitatges unifamiliars.

c) Els arrendaments d'habitacions, els relloguers o sotsarrendaments no autoritzats, els allotjaments turístics, les pensions, els apartaments i qualsevol altre allotjament que no tingui la consideració legal d'habitatge habitual i permanent.

d) Les persones que, sense una causa justificada:

i. Hagin renunciat a participar en un procediment d'adjudicació d'un habitatge públic de preu assequible o a l'habitatge que els havia estat adjudicat, sempre que no hagi finalitzat els terminis de penalització d'un any des de la primera renúncia i tres anys des de la segona o les successives.

ii. Hagin renunciat anticipadament a un contracte de cessió administrativa d'ús d'un habitatge públic de preu assequible, sempre que no hagi finalitzat el termini de penalització corresponent.

iii. Hagin provocat la baixa o l'extinció d'un contracte de cessió administrativa d'ús d'un habitatge de preu assequible per una causa que els sigui imputable i aquesta extinció hagi donat lloc a un desnonament administratiu, sempre que no hagi finalitzat el termini de penalització de tres anys des del lliurament efectiu de l'habitatge.

Aquesta exclusió s'aplica a la persona adjudicatària i a les persones adultes que formaven part de la unitat de convivència adjudicatària, llevat que acreditin que no van intervenir en la decisió o en l'incompliment que va originar la baixa. No s'aplica quan la renúncia o la baixa obeeix a causes laborals, mèdiques, familiars, de violència de gènere, d'inadequació sobrevinguda de l'habitatge o a altres circumstàncies greus degudament acreditades.

3. A l'efecte d'aquest Reglament, formen la unitat de convivència les persones que resideixen habitualment al mateix habitatge i estan unides per matrimoni, unió estable de parella, situació de convivència anàloga o parentiu fins al segon grau de consanguinitat, afinitat o adopció, així com les persones sotmeses a guarda, tutela o acolliment.

Article 4. *Quantia*

L'import de l'ajut és equivalent a la diferència entre el percentatge màxim assumible segons els ingressos de la unitat familiar de convivència i el preu de lloguer establert al contracte d'arrendament d'habitatge amb el topall del preu assequible establert legalment per a cada parròquia del parc públic d'habitatge, incrementat en un 20%.

En cas de quotes hipotecàries, l'import de l'ajut no pot superar la diferència entre la quota hipotecària i l'import equivalent al que seria la renda de lloguer a preu assequible de l'habitatge incrementat en un 20%.

Article 5. *Incompatibilitat*

Amb caràcter general, l'obtenció d'aquest ajut és incompatible amb l'obtenció de qualsevol altre ajut atorgat amb la mateixa finalitat per persones o entitats públiques o privades, nacionals o estrangeres.

Article 6. *Sol·licitud*

Les persones que vulguin demanar aquest ajut han de presentar la sol·licitud corresponent a través de la Seu electrònica del Govern, i han d'aportar tota la informació que se'ls requereixi.

Si la persona no disposa de mitjans electrònics per presentar la sol·licitud, pot adreçar-se al Servei de Tràmits del Govern per presentar-la.

Article 7. *Instrucció i resolució*

El procediment de tramitació de les sol·licituds es regeix pel que disposa la Llei 14/2023, del 3 de juliol, de text consolidat del Codi de l'Administració.

El Govern resol la sol·licitud amb la proposta favorable prèvia del ministeri responsable de l'habitatge, i aquesta resolució té efectes retroactius a comptar de la data de la sol·licitud.

Article 8. *Comprovacions*

El ministeri responsable de l'habitatge efectua les comprovacions que consideri oportunes per verificar l'exactitud i el manteniment dels requisits per continuar gaudint de la prestació i, amb aquesta finalitat, pot demanar a les persones beneficiàries de la prestació tota la documentació que resulti adequada i també pot sol·licitar a les administracions i entitats públiques, així com a les entitats bancàries o a qualsevol altre organisme o entitat privada, les dades relatives a les persones sol·licitants, o als membres de la unitat familiar de convivència, que es trobin en el seu poder.

Article 9. *Inexactitud, omissió o falsedat de les dades*

Qualsevol inexactitud, omissió o falsedat de les dades o de la informació aportades en els documents de la sol·licitud dona lloc a la devolució de les quanties atorgades, sense perjudici de les responsabilitats en què les persones beneficiàries puguin incórrer.

Article 10. *Abonament*

1. Aquest ajut s'abona mensualment a la persona sol·licitant, la qual resta obligada a presentar el rebut corresponent en el termini de quinze dies posteriors a l'ingrés de l'ajut.

2. Els rebuts s'han de presentar a través de la Seu electrònica del Govern o al Servei de Tràmits del Govern.

3. La manca de presentació del rebut corresponent comporta la suspensió del pagament de l'ajut.

Article 11. *Obligacions*

Les persones beneficiàries d'aquest Programa tenen l'obligació de comunicar, en el termini màxim d'un mes, qualsevol modificació de la seva situació respecte a la declarada en la sol·licitud que han presentat.

Article 12. *Durada*

La resolució favorable s'atorga per un període de dotze mesos prorrogable per un període equivalent durant la vigència d'aquest Programa, amb la comprovació d'ofici prèvia de l'acompliment dels requisits per beneficiar-se de la subvenció.

Article 13. Política de transparència

Les resolucions favorables són publicades trimestralment al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*, d'acord amb el que estableixen la Llei del pressupost i la Llei 33/2021, del 2 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i govern obert.

Amb aquesta finalitat, és objecte de publicació el número d'identificació administrativa de la persona beneficiària i l'import de la subvenció.

Disposició final primera. Modificació del Decret 44/2026, de l'11-2-2026, pel qual s'aprova el Decret d'estructuració del Ministeri de Presidència, Economia, Treball i Habitatge

Es modifica l'article 6 del Decret 44/2026, de l'11-2-2026, pel qual s'aprova el Decret d'estructuració del Ministeri de Presidència, Economia, Treball i Habitatge, el qual queda redactat de la manera següent:

"Article 6. Departament d'Habitatge

1. El Departament d'Habitatge, mitjançant el Gabinet Tècnic d'Habitatge inclou l'Àrea d'Habitatge, que s'estructura en les unitats següents:

- i. Unitat de Desenvolupament Normatiu i Convenis
- ii. Unitat de Programes i Subvencions
- iii. Unitat Sancionadora i Processal

2. Missió del Departament d'Habitatge:

El Departament d'Habitatge té com a missió assistir i assessorar la titular del Ministeri en l'àmbit de la política estratègica de l'habitatge i executar els programes i les accions que se'n deriven en col·laboració, si escau, amb l'Institut Nacional de l'Habitatge per promoure les condicions necessàries per fer efectiu el dret de tothom a un habitatge digne.

3. Àmbit d'actuació del Departament d'Habitatge:

El Departament d'Habitatge exerceix les funcions que li atribueix l'ordenament jurídic andorrà en tot el territori nacional.

4. Funcions del Departament:

a) De caràcter general:

- i. Programar, coordinar i executar les línies d'actuació i l'elaboració dels projectes i avantprojectes normatius en relació amb l'àmbit de l'habitatge.
- ii. Impulsar, ordenar i tramitar els expedients de contractació pública així com la resolució de totes les incidències relatives a aquests expedients en relació amb l'àmbit de l'habitatge.
- iii. Elaborar i tramitar l'avantprojecte de pressupost del Ministeri en l'àmbit de l'habitatge, analitzar i trametre les modificacions pressupostàries, el seguiment i control d'avalis i subvencions atorgades pel Ministeri i el seguiment de l'execució del pressupost en col·laboració amb els serveis generals del Ministeri.

b) De caràcter específic:

- i. Elaborar, desenvolupar i executar els plans i els programes en l'àmbit de l'habitatge, i, més concretament, el pla pel dret a l'habitatge en col·laboració amb els comuns.
- ii. Coordinar amb la resta de departaments del Govern i altres administracions i amb entitats públiques i privades les accions programades, i col·laborar amb aquests organismes, mitjançant convenis de col·laboració que garanteixin l'assoliment dels objectius programats.
- iii. Impulsar iniciatives privades per promoure la construcció d'habitatge de preu assequible i col·laborar-hi.
- iv. Impulsar i promoure actuacions adreçades a la construcció d'habitatge en sòl públic, d'acord amb el creixement de la demanda residencial i amb la capacitat de càrrega de les infraestructures i serveis del país sota els principis d'ús racional del sòl, protecció del medi ambient i sostenibilitat.

- v. Impulsar les accions públiques necessàries per generar confiança i seguretat amb l'objectiu de promoure el mercat d'arrendament d'habitatge.
- vi. Analitzar i proposar al Govern l'exercici del dret de tempteig i, si escau, del dret de retracte sobre les transmissions d'habitatges sotmeses al dret d'adquisició preferent.
- vii. Analitzar i proposar al Govern la participació en procediments d'alienació per subhasta pública d'habitatges.
- viii. Informar i atendre la població en matèria d'habitatge sense perjudici de les funcions atribuïdes a l'Institut Nacional de l'Habitatge.
- ix. Coordinar amb el ministeri responsable de l'ordenació del territori i urbanisme els projectes d'obra nova o rehabilitació del parc públic d'habitatge.
- x. Col·laborar amb el ministeri competent en matèria de medi ambient en els programes de rehabilitació per a la millora del parc immobiliari amb la finalitat de garantir el dret a un habitatge digne.
- xi. Instruir i proposar la resolució dels expedients sancionadors en matèria d'habitatge que són competència del ministeri responsable de l'habitatge.
- xii. Coordinar juntament amb l'Institut Nacional de l'Habitatge el Registre de sol·licitants d'habitatges de preu assequible.
- xiii. Analitzar la demanda residencial i els perfils sol·licitants d'un habitatge del parc públic d'habitatge per modificar, si escau, els requisits d'accés al Registre de sol·licitants d'habitatge de preu assequible.
- xiv. Instruir i resoldre els expedients relatius al Programa per estendre els efectes del parc públic d'habitatge en l'àmbit privat.
- xv. Gestionar el Sistema d'informació de contractes d'arrendament i col·laborar amb els comuns en relació amb la recollida de les dades d'aquests contractes.
- xvi. Elaborar els expedients comptables corresponents per autoritzar i comprometre la despesa relativa a les obligacions financeres contraïdes pel Govern en el marc del Programa d'accés a un primer habitatge per a residència habitual i permanent.
- xvii. Assumir la presidència de la Comissió Tècnica d'Habitatge del Programa d'accés al primer habitatge en règim de propietat per a residència habitual i permanent.

Disposició final segona. Entrada en vigor

Aquest Reglament entra en vigor l'1 de novembre del 2026, data a partir de la qual les persones interessades poden presentar la sol·licitud corresponent. No obstant això, en cas de resolució favorable, els efectes econòmics de l'ajut s'inicien l'1 de gener del 2027 o en la data de presentació de la sol·licitud, si aquesta és posterior.

Cosa que es fa pública per a coneixement general

Andorra la Vella, 16 de setembre del 2026

Xavier Espot Zamora
Cap de Govern