



# L'accés a un habitatge digne, un dels principals factors de desigualtat a Andorra



Amadeu ROCAMORA i RAMONET

## Introducció

Quan em van proposar de participar a la Jornada andorrana de l'UCE d'aquest any 2023, ho van fer per la meua experiència com a president de Càritas Andorrana. El tema general: *La desigualtat a Andorra*, el veiem cada dia a la nostra institució. Per aquest motiu em va costar una mica decidir quin aspecte de la qüestió proposada volia tractar. En un primer moment, m'inclinava per parlar sobre la formació dels infants, els nens i els adolescents com a mitjà per fer una societat amb menys desigualtats. Finalment, però, vaig decidir parlar de l'accés a un habitatge digne, un dels principals factors de desigualtat a Andorra. Vaig escollir aquest tema justament pel fet que com a president de Càritas Andorrana, avui, estic convençut que és el factor que provoca una desigualtat més gran al nostre país.

La meua intenció no és fer un tractat sobre l'habitatge a Andorra; tan sols vull explicar, a partir d'unes quantes dades estadístiques, de l'experiència personal i de la de l'equip de Càritas Andorrana, la gran dificultat que per a moltes famílies d'Andorra representa l'accés a un habitatge digne i el sobre esforç econòmic i l'empobriment que comporta per a moltes el fet d'aconseguir-lo.

## L'habitatge, reflexions de l'equip de Càritas Andorrana

A l'hora de preparar aquesta ponència vaig demanar a les treballadores socials de Càritas Andorrana el seu posicionament sobre el tema de què jo volia parlar. Pel seu indubtable interès, reproduïxo quasi íntegrament la resposta que em van trametre:

Per entendre la problemàtica i la diferent casuística relacionada amb l'habitatge, potser caldria partir del concepte d'habitatge, més enllà de la seva definició. L'habitatge entès com un espai físic on les persones organitzen la seva existència vital, desenvolupen gran part de la seva quotidianitat i conformen en certa manera el tipus de societat que som.

Qualsevol que sigui el seu model, la seva tipologia, la seva concepció o la forma de relacionar-se amb ell, l'habitatge té una importància clau en el desenvolupament de les persones i el seu entorn familiar i social més proper.

A més, l'accés a l'habitatge, així com l'accés a una feina, són possiblement dos dels aspectes fonamentals sobre els quals les persones construeixen el seu present i futur, i per tant són dos factors importantíssims per a la inclusió social.

Ahora, la manca d'algun d'aquests pilars esdevé un obstacle fonamental que pot abocar una persona a una situació d'exclusió social.

Al parlar de la problemàtica de l'habitatge a Andorra, afortunadament no ho fem encara des d'un punt de vista d'exclusió social. Tot i que ha esdevingut una problemàtica cíclica en els darrers trenta anys, actualment ens trobem diferents realitats a tenir en compte, que són útils tant per fer un diagnòstic com per a la posterior recerca de solucions.

D'una banda hi ha:

1. Manca d'habitatges a preus assequibles d'acord amb els ingressos familiars.
2. Famílies i/o persones amb ingressos econòmics insuficients encara que es trobi un habitatge, amb les conseqüències que pot provocar aquest fet posteriorment (deixar de banda altres necessitats també bàsiques).
3. Habitatges que no compleixen la funció per desenvolupar una vida digna.

Manca d'habitatge a preus assequibles en relació als ingressos. Actualment la problemàtica s'està ampliant a famílies socialment normalitzades i sense cap problemàtica social, que es troben amb dificultats per fer front al pagament d'un habitatge de lloguer o de compra pels preus excessivament elevats.

Dificultats de pagament a famílies amb ingressos mínims o amb salaris devaluats, tot i l'ampliació de les ajudes atorgades pel Govern d'Andorra, per facilitar que aquestes famílies arribin a final de mes. Dificultats importants per fer front a la despeses d'un habitatge, per a famílies monoparentals on només existeix una font d'ingressos, tot i les ajudes existents.

Tot i que no es tracta d'una problemàtica quantitativament important, de forma qualitativa és preocupant la situació d'aquelles persones que es troben soles a Andorra, amb una xarxa familiar i social feble o fins i tot inexistent, i que, ateses les seves circumstàncies personals, formatives, laborals, etc., es veuen abocades a viure en establiments residencials, com pensions o habitacions d'hotel. Aquest fet, a més d'afectar directament el desenvolupament dels projectes de vida d'una forma normalitzada i digna, acaba repercutint principalment en problemes de salut (per una deficient alimentació per manca de cuina a les habitacions, per exemple), pèrdua d'hàbits d'higiene i socials (per manca de bany individual o rentadora, per exemple, sorolls externs que no permeten un bon descans,...), desarrelament, aïllament i manca d'autoestima.

Finalment, i encara que puntualment fins ara, també es comencen a donar situacions d'exclusió residencial en èpoques puntuals de l'any (principalment, coincidint amb l'arribada de treballadors temporers durant l'hivern), en la qual es produeixen situacions de sobreocupació d'apartaments, llits calents (lloguer de llits o sofàs per hores o dies) o bé directament manca d'habitatge.

### **L'accés a un habitatge digne a Andorra, l'evolució històrica**

En el transcurs dels darrers quaranta anys, a Andorra s'ha passat per diferents situacions respecte a la facilitat o dificultat de llogar o comprar un pis. El creixement exponencial de la població del nostre país ha provocat que les èpoques de dificultats per trobar pis hagin abundat molt més que aquelles en què l'accés a un habitatge era relativament senzill.

Fa molts anys que al nostre país tenim consciència del problema de la manca d'habitatges i sobretot d'habitatges destinats als sectors més vulnerables de la nostra societat.

L'any 1982 la Caixa Andorrana de Seguretat Social, davant la manca d'habitatges que hi havia al nostre país, va decidir invertir part del seu fons de vellesa en la construcció d'un edifici destinat al lloguer. Es tracta de l'edifici de Prada Casadet en què hi ha uns baixos destinats a oficines i uns pisos destinats a habitatges.

El mes de desembre de 1985, els primers llogaters ja van poder gaudir dels nous habitatges. Els preus de lloguer del conjunt de l'edifici es va calcular de manera que s'obtingués un rendiment adequat, però mantenint els lloguers en la franja baixa del que representava en aquell moment el preu de mercat a la zona de Prada Casadet.

Tot i les fortes crítiques que el projecte va tenir al seu moment, crec sincerament que Prada Casadet és la història d'un èxit. Per la part de la CASS, el projecte va ser rendible des del primer moment. Actualment, amb l'edifici totalment amortitzat de fa anys, continua donant rendiment i el seu valor s'ha multiplicat. Per part dels llogaters, cal dir que gaudeixen d'uns habitatges centrals i a molt bon preu, amb la seguretat que comporta el fet que el propietari és una institució pública. Finalment, i per fer justícia als promotors, vull dir que aquest edifici ha envellit molt bé; no és corrent de trobar edificis de prop de quaranta anys amb el magnífic aspecte que presenta Prada Casadet.

Els pisos de lloguer de l'edifici de Prada Casadet serien l'exemple ideal per mostrar el que avui anomenem habitatges a preu assequible. Llàstima que a partir de 1985 les administracions públiques d'Andorra no construïssin cada cinc anys un nou Prada Casadet; ara ens trobaríem en una situació molt més favorable en termes d'habitatge.

Pel que fa al que s'entén com a habitatges socials, que jo conegui, l'únic intent seriós que es va fer històricament per abordar aquest problema va venir de la mà del Bisbe i Copríncep Mons. Joan Martí Alanís. Per recordar-ho amb paraules de l'època, reproduïxo uns fragments significatius d'un escrit de Mn. Antoni Mirabet aparegut al número 122 de la revista *Quaderns de Pastoral* de l'any 1990.

Es tracta de la constitució de la Fundació Betània: *«El 3 de novembre, el bisbe Joan va aprovar els estatuts de 'Betània', institució eclesial que promourà i construirà 'residències i habitatges per atendre les necessitats dels grups de població econòmicament dèbils' d'Andorra»*. Cal suposar que es refereix al 3 de novembre de l'any 1989.

*«Els habitatges seran reduïts, però de bona qualitat...»*. Ja es parlava d'habitatges dignes.

*«La iniciativa intenta pal·liar el problema social més greu del Principat, l'habitatge, i ha servit ja de revulsiu perquè la societat andorrana iniciés altres actuacions en aquest camp. Betània col·laborarà, també, amb totes aquelles institucions que vulguin aportar solucions al problema social dels habitatges i més endavant podria oferir terrenys a l'administració andorrana perquè siguin destinats a aquesta mateixa finalitat»*. Pot semblar sorprenent que fa 33 anys es qualificués l'accés a l'habitatge com el problema social més greu que afectava el Principat d'Andorra.

Malauradament, la Fundació Betània, va acabar molt malament. No va ser pas perquè les intencions no fossin bones, ni per mala gestió, ni perquè la seva acció no fos necessària. Els problemes tècnics que es van produir en el primer edifici que es va construir, a causa de la inestabilitat del terreny sobre el qual s'assentà, van comportar una llarga sèrie de litigis amb

el conseguint desprestigi del projecte. Aquest fet comportà el bloqueig de qualsevol altra acció posterior i la pràctica desaparició de la Fundació.

El cert és que a partir d'aquella experiència van passar molts anys fins que no hi va haver un altre projecte de pisos socials d'una certa envergadura.

El 14 de març de 1993, el poble andorrà va aprovar per referèndum la Constitució Andorrana, que posteriorment va ser ratificada, sancionada i promulgada pels Coprínceps. En l'article 33 diu: «*Els poders públics han de promoure les condicions necessàries per fer efectiu el dret de tothom a gaudir d'un habitatge digne*».

Tot i el clar manament que figura a la Constitució, les dificultats per accedir a un habitatge digne van continuar i a partir d'aquella data les principals accions que s'han fet en aquest terreny han estat:

- Projecte Jovial. L'any 2009 es va posar en marxa el projecte Jovial. Es tracta d'una iniciativa que es va desenvolupar arran de l'acord entre la Fundació Carles Maestre Pal i el Comú d'Andorra la Vella per a la cessió durant 40 anys del terreny situat a la Roureda de Terravella amb l'objectiu de construir pisos per a joves. Jovial és un projecte d'habitatges de lloguer per a joves destinat a facilitar la seva emancipació. És un conjunt de 80 habitatges, dels quals 8 estan cedits al ministeri d'Afers Socials, Justícia i Interior mentre que els 72 restants es destinen als joves de la parròquia. Es tracta d'habitatges de petites dimensions i majoritàriament tenen una o dues habitacions. El lloguer dels pisos té una durada de cinc anys. Els preus s'estableixen segons la renda del sol·licitant i els metres quadrats dels habitatges.
- Fundació Armor. L'any 2022 i gràcies al conveni signat el juliol del 2018 entre el Govern i la Fundació Privada Armor, es va disposar del primer bloc d'habitatges de protecció pública gestionat pel Govern. Es tracta d'un total de 21 pisos de petites dimensions, la majoria d'una sola habitació i alguns de dues, amb serveis com el de bugaderia compartits, repartits en nou plantes i destinats al lloguer per a persones amb necessitats socials. L'immoble es troba al número 69 del carrer Ciutat de Valls d'Andorra la Vella i la Fundació Armor en va cedir l'ús a l'executiu a canvi d'una prestació de 40.000 euros anuals. Inicialment, la Fundació Armor havia previst destinar aquests habitatges a persones grans; a partir de l'acord i un cop analitzades les necessitats socials i les possibilitats d'actuació, es va decidir destinar aquest pisos a persones soles i famílies en risc d'exclusió social que són objecte de seguiment per afavorir la seva autonomia.

A part d'aquestes tres realitats, fins al 2022 tan sols hi ha hagut algunes petites accions per part d'entitats i particulars que han posat a l'abast de certs col·lectius vulnerables alguns habitatges a preu social. Un exemple d'aquestes accions serien uns pisos que la Fundació Aurora Fornés Padreny posa a disposició de persones amb trastorns de salut mental per facilitar-ne la inserció a la societat. No conec cap altra acció d'una certa envergadura per posar pisos socials o pisos de preu assequible a l'abast de les persones i famílies vulnerables. L'acció legislativa i de govern durant aquests anys s'ha centrat en la regulació dels contractes d'arrendament, en els ajuts al lloguer d'habitatges per a diferents col·lectius, els ajuts a la rehabilitació d'habitatges i poca cosa més.

A partir de l'any 2019, es va tenir molta més consciència de la problemàtica de l'habitatge. Es va crear un organisme assessor del ministeri encarregat de l'habitatge: la Taula Nacional de

l'Habitatge, que amb el temps es va convertir en l'actual Comissió Nacional de l'Habitatge. El 2021 es va crear l'Institut Nacional de l'Habitatge. Del treball d'aquestes organismes, entre altres moltes iniciatives, n'ha sortit la necessitat que a Andorra es creï un parc de pisos socials i de pisos a preu assequible. Els darrers mesos hem començat a veure accions per part del Govern i dels Comuns destinades a adquirir o construir habitatges socials i habitatges de preu assequible per tal de posar-los al més aviat possible a disposició de la població. Confiam que aquests iniciatives arribin a bon port i que tinguin l'èxit que es mereixen.

La realitat és que pel que fa a la construcció d'habitatge social o habitatge a preu assequible, en més de trenta anys pràcticament no s'ha fet res, i el que s'ha fet, en bona part, ha vingut de la mà de la iniciativa privada.

### **L'accés a un habitatge digne a Andorra, la situació actual**

Actualment ens trobem novament en una situació en què hi ha una gran dificultat per trobar pisos de lloguer, o de venda a preus assequibles. La construcció de nous habitatges a Andorra, i de forma molt més evident a les parròquies centrals, es dedica quasi exclusivament a pisos de venda i en general es tracta de pisos d'altres prestacions dedicats a persones amb molt alt poder adquisitiu.

D'altra banda, el creixement econòmic d'Andorra facilita que molts joves puguin trobar una feina que els hauria de permetre emancipar-se. Els joves andorrans, però, no són suficients per cobrir els llocs de treball que es generen al país. D'altra banda, molts dels llocs de treball que es generen no són atractius per a joves d'Andorra que, en general, han rebut un alt nivell de formació. Andorra atrau una gran quantitat de persones que aquí troben feina i busquen un futur millor per a les seves famílies. Per tots aquests motius hi ha una gran pressió sobre els preus de lloguer dels pisos que han assolit imports molt elevats.

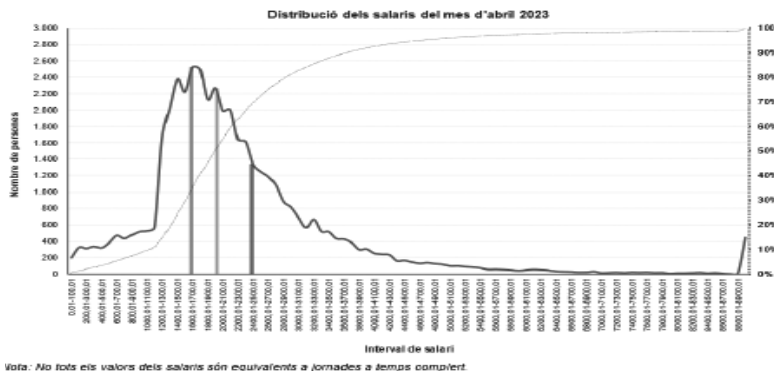
L'accés a algunes estadístiques publicades a la pàgina web del Departament d'Estadística del Govern d'Andorra ens permet veure alguns dels elements que ens porten a la situació actual: Vegem en primer lloc l'evolució de la població andorrana durant els darrers catorze anys. Com podem observar en el gràfic, després d'una sensible baixada de la població entre 2009 i 2010, hi va haver una estabilització entre els anys 2011 i 2014; a continuació, en el període de 2014 a 2022 hi ha hagut una increment constant i sostingut de la població de manera que el nostre país ha passat dels 70.570 habitants de principi del 2015 fins als 81.588 habitants de final del 2022. Això representa un creixement de la població d'un 15,7% en un període de tan sols vuit anys.

En segon lloc ens fixarem en el nivell d'ingressos de la població andorrana. En aquest cas no tenim cap indicador ni estadística que ens doni una visió clara de la situació global. Ens referim que no tenim informació dels ingressos no provinents del treball personal. Concretament, no tenim informació dels rendiments dels capitals

Evolució de la població d'Andorra, 2009 - 2022



Font: Elaboració pròpia a partir de l'estadística A001 del Departament d'Estadística del Govern d'Andorra

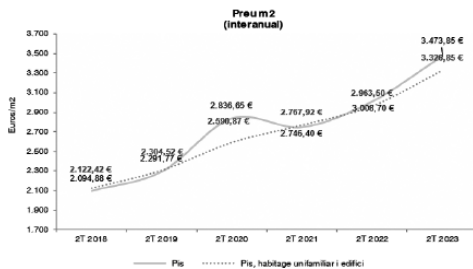


mobiliaris ni dels immobiliaris, és a dir sabem molt poc de la distribució dels ingressos de les grans, mitjanes i petites fortunes del nostre país. Per contra, sí que disposem d'estadístiques que ens mostren els sous i salaris declarats. Per fer una aproximació a la desigualtat i la pobresa a Andorra, utilitzarem aquestes dades encara que, ni de lluny, no representen la situació de desigualtat real, que és molt més pronunciada del que mostra aquesta estadística. Vegem l'estadística de salaris corresponent al mes d'abril de 2023. Hi podem observar que el nombre d'assalariats és de 44.736, el salari mitjà dels quals és de 2.398,58 euros, el salari mitjà és de 1.964,44 euros, mentre que el salari modal se situa entre els 1.600 i els 1.700 euros. Amb totes les prevencions respecte a l'esmentada estadística, el que ens diu clarament és que la meitat dels assalariats d'Andorra, uns 22.368, tenen uns salaris inferiors als 1.964,44 euros bruts mensuals, la qual cosa comporta que hi hagi molts assalariats amb ingressos molt per sota d'aquesta xifra. De fet, d'acord amb la citada estadística, el salari modal, el que més gent d'Andorra cobra cada mes, se situa entre els 1.600 euros i els 1.700 euros bruts.

A continuació ens fixarem en l'estadística que ens facilita el preu mitjà dels pisos a Andorra. Disposem de les dades facilitades pel Departament d'Estadística corresponents als preus dels pisos tancats al segon trimestre dels període 2018 a 2023. Constatem que el preu mitjà d'un pis a Andorra ha passat dels 2.094,88 € per metre quadrat el 2018, als 3.473,85 € per metre quadrat el 2023. Observem que l'increment del preu mitjà de compra d'un pis a Andorra, els darrers cinc anys, ha tingut un increment brutal d'un 65%, i que, avui, el preu mitjà d'un pis de 50 m<sup>2</sup> és d'uns 173.692,5 euros.

En general es considera que la quantitat màxima que una unitat familiar pot dedicar

Preu mitjà dels pisos a Andorra, 2018 – 2023 (segon trimestre)



Font: Estadística A117 del Departament d'Estadística del Govern d'Andorra

a les despeses d'habitatge gira al voltant d'un 30% a un 35% dels ingressos totals nets d'aquesta unitat. Això vol dir que en el cas d'una persona sola que tingui un salari inferior al salari mitjà, podria disposar per a despeses d'habitatge un màxim d'aproximadament 550 euros. En el cas que fossin dues persones seria un màxim de 1.100 euros. Si parlem de persones que cobrin el salari modal o inferior, la seva disponibilitat es redueix a 400 euros o menys per persona i a 800 euros o menys si dues persones assalariades comparteixen el mateix habitatge. Aquestes dades ens confirmen una qüestió que ja sap tothom: la compra d'un habitatge digne no és a l'abast de la major part de la població d'Andorra.

Si tenim en compte els salaris de la població d'Andorra dels quals hem parlat, i observem els preus dels pisos de venda no cal fer gaires números per adonar-se que comprar un pis està lluny de l'abast de la major part dels assalariats d'Andorra. Vista la impossibilitat que té la major part de la població d'adquirir un habitatge de propietat, ens centrarem a estudiar en quines condicions un assalariat pot accedir a un habitatge de lloguer.

La informació de què disposem sobre els preus del lloguer d'habitatges a Andorra és escassa i poc actualitzada. El passat mes de maig va sortir l'enquesta A062 que amb un retard considerable ens donà informacions molt interessants sobre aquest tema. Es tracta de l'enquesta sobre les característiques dels habitatges corresponent a l'any 2021.

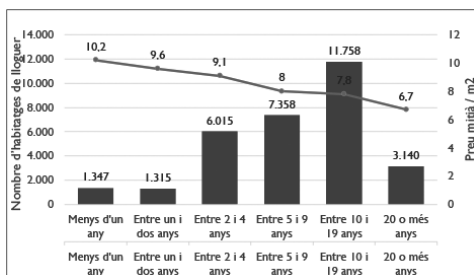
D'aquesta enquesta en destacarem les dades següents. L'any 2021 a Andorra hi havia un total de 37.451 habitatges, dels quals 13.518 eren de propietat mentre que 23.933 eren de lloguer. En aquests pisos hi vivia una mitjana de 2,33 persones per llar. El preu mitjà del lloguer era de 8,3 euros per m<sup>2</sup>.

Els preus de lloguer per anys de residència a l'habitatge mostren una altra realitat, tal com podem veure en el següent gràfic intitulat: *Nombre d'habitatges de les llars residents de lloguer segons anys de residència. Any 2021.*

Les dades d'aquest gràfic corresponen a l'any 2021. Podem assegurar que els preus per metre quadrat que aquí es mostren s'han enfilat considerablement a meitat de 2023.

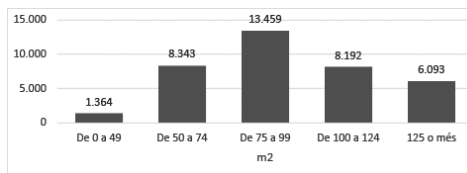
Una altra dada interessant és la superfície dels habitatges d'Andorra, que podem observar en el quadre intitulat: *Nombre d'habitatges de les llars residents per superfície. Any 2021, que trobem en la mateixa enquesta.*

Loguers: nombre i preu mitjà segons anys de residència. Any 2021



Font: Elaboració pròpia a partir de l'estadística A062 del Departament d'Estadística del Govern d'Andorra

Nombre d'habitatges per superfície. Any 2021



Font: Elaboració pròpia a partir de l'estadística A062 del Departament d'Estadística del Govern d'Andorra

Aquest gràfic ens mostra la gran dificultat per trobar pisos petits i, per tant, de preu més assequible a Andorra.

A partir d'aquestes informacions podem fer tota mena d'exercicis sobre el preu que pot costar avui un habitatge de lloguer. Això, però, si és que en trobem algun de disponible al lloc que el volem i de la superfície que necessitem, que ja és molt suposar.

Com a exemple farem un sol càlcul per veure de què estem parlant. Imaginem una família que consta d'un matrimoni amb un fill; considerant que els pisos més abundants al mercat són els que tenen entre 75 m<sup>2</sup> i 99 m<sup>2</sup>, i que la segona franja en abundància és la de 50 m<sup>2</sup> a 74 m<sup>2</sup>, imaginem que troben un pis disponible de 75 m<sup>2</sup>. L'any 2021 els hagueren demanat per aquest pis un lloguer de 765 euros. Avui sabem que el preu es força més alt.

La qüestió és que, si tal com hem vist quan parlàvem dels pisos de compra, la disponibilitat màxima per dedicar a l'habitatge és d'un 550 euros mensuals per persona, concloem que hi ha moltes persones i famílies que pràcticament no tenen possibilitats de trobar habitatge. Pensem en les llars unipersonals, aquelles on hi ha un sol sou i en les famílies monoparentals. Si tornem a l'exemple del pis de 75 m<sup>2</sup> del que hem parlat observem que l'accés a un habitatge d'aquestes característiques haguera estat justet a l'abast d'una llar amb dos salaris que estiguessin dins de la mitjana modal actual.

L'accés a un habitatge digne comporta per a la majoria de les famílies una despesa molt important, en proporció al seu salari, que els porta a haver d'estalviar en despeses bàsiques i necessàries. Pensem en electricitat, calefacció, educació, esplai..., per no dir sanitat i alimentació.

Les dificultats en l'accés a un habitatge digne i el seu cost fan que la població més vulnerable del nostre país s'empobreixi. Aquest motiu és un dels factors més importants en l'increment de la desigualtat a Andorra.

### **Altres qüestions a considerar que contribueixen a dificultar l'accés a l'habitatge als sectors més vulnerables**

La rehabilitació d'habitatges antics és una altra qüestió problemàtica. Com passa a totes les ciutats europees, els barris centrals de les poblacions acostumen a tenir les edificacions més antigues. En general, aquests pisos estan ocupats per famílies que fa molts anys que hi viuen i paguen unes rendes relativament baixes. També és cert que en moltes ocasions aquests immobles, vells, es troben en un estat de degradació important per manca de manteniment i renovació. En ocasions aquests habitatges no es poden considerar dignes per acollir una família. Quan, pel motiu que sigui, la propietat d'aquests pisos decideix rehabilitar-los, es produeixen dos efectes: en primer lloc, els llogaters han de deixar el pis provisionalment mentre dura la rehabilitació i buscar un habitatge temporal, o si s'escau definitiu, amb totes les dificultats que comporta; i en segon lloc, si la propietat ofereix als llogaters de tornar al seu antic pis, els preus del lloguer pugen de forma considerable. La nostra experiència ens diu que en la major part de les rehabilitacions d'habitatges que es fan a les parròquies centrals d'Andorra, els llogaters acaben havent d'abandonar la seva antiga parròquia per traslladar-se a pisos més assequibles en altres parròquies.

L'especulació desenfrenada que representen els pisos i apartaments de lloguer turístic. Aquest és un altre fenomen que ens ha arribat de fora i que ha arribat amb força al nostre país. En les grans ciutats turístiques ja fa anys que hi ha habitatges que havien estat de lloguer



i que s'han anat dedicant al lloguer per a turistes. Aquest tipus de lloguer permet als propietaris obtenir uns rendiments molt més alts dels que obtenen amb un lloguer clàssic i tenir el pis disponible pràcticament en tot moment. Sense cap mena de dubte la correcció d'aquest tipus d'especulació tan sols pot venir de la voluntat política. S'hauria de legislar per tal d'aplicar a aquesta activitat els impostos adequats.

Les grans edificacions que es fan a Andorra d'habitatges de luxe per tal d'atraure nous residents d'alt poder adquisitiu tenen una contrapartida que pot ser molt problemàtica per al nostre país. Efectivament, aquests nous residents quan s'instal·lin a Andorra necessitaran uns serveis de tota mena que en molts casos no pot ni vol assumir la població actual. Estem parlant de les feines més senzilles, menys especialitzades i més mal pagades. Aquest fet pot atraure una nova onada migratòria que, probablement, amb els seus salaris difícilment podrà accedir a un habitatge digne.

### **El programa Habitatge de Càritas Andorrana**

El Programa Habitatge de Càritas Andorrana té com a objectiu principal treballar en la promoció de polítiques d'habitatge justes i sostenibles a fi que totes les persones del nostre país puguin disposar d'un habitatge digne. Per aconseguir-ho, Càritas Andorrana implementa aquest programa amb la finalitat de propiciar que totes les famílies que habiten a Andorra tinguin accés a pisos de lloguer, o de compra, a preus que puguin pagar sense que aquesta despesa suposi un desequilibri greu en el seu pressupost familiar.

La nostra actuació s'emmarca en les següents accions:

1. Influir en les polítiques públiques d'habitatge mitjançant la participació en diferents taules, comissions o fòrums, a fi de facilitar la disponibilitat de pisos de venda i, sobretot, de lloguer per a tota la població d'Andorra. En aquest sentit la nostra entitat va participar a l'antiga Taula Nacional de l'Habitatge, i actualment participa en la Comissió Nacional de l'Habitatge.

Dins d'aquesta Comissió, la nostra entitat vol tenir un paper discret però vigilant, procurant que les polítiques públiques d'habitatge del nostre país se centrin principalment en els següents punts:

- Promocionar polítiques i programes que assegurin l'accés a habitatges de preu assequible i de qualitat per a tothom.
- Propiciar la promoció de la inversió pública en habitatges socials, destinats a les famílies més desfavorides de la nostra societat.
- Facilitar la creació de programes d'ajuda per a la rehabilitació i la millora de la qualitat dels habitatges existents.
- Lluitar contra l'especulació immobiliària i la gentrificació, actituds que tendeixen a desplaçar les persones amb menys recursos econòmics dels barris centrals de les poblacions.

Donem suport a les polítiques d'habitatge alineades amb l'objectiu de facilitar que totes les famílies d'Andorra puguin disposar d'un habitatge digne. En aquest sentit volem acompanyar les polítiques del Govern que promouen la creació d'un parc de pisos de lloguer social i un altre parc de pisos de lloguer a preu assequible.

També donem suport a les accions destinades a donar ajuts específics per accedir a un habitatge a determinats col·lectius com els joves que es volen emancipar, o altres.

2. Gestionar el nostre petit parc d'habitatges de manera que, en la mesura de les nostres

possibilitats, contribueixi a facilitar habitatges a les persones que ho necessiten. En aquest sentit, encara que les persones que ens han donat aquests habitatges no ens n'han condicionat el seu ús, hem de fer honor a la seva confiança destinant-los a cobrir les necessitats que Càritas Andorrana consideri més importants.

Estudiat l'estat dels pisos, la seva situació, les necessitats d'habitatge que hi ha al nostre país i les possibilitats d'acció de la nostra entitat, hem decidit destinar els nostres pisos per parts iguals a pisos de lloguer a preu social i a pisos de lloguer a preu accessible.

Entenem com a pisos destinats a lloguer social una forma d'habitatge que està destinat a persones amb escassos recursos econòmics o amb dificultats especials per accedir a un habitatge digne. Aquests habitatges solen ser de lloguer, i habitualment estan gestionats per entitats públiques o privades amb finalitats socials. El principal objectiu d'aquests habitatges és proporcionar a les persones que no es poden permetre el lloguer o la compra d'un habitatge al mercat privat, un habitatge digne i assequible. Els habitatges socials solen estar disponibles a través de programes governamentals o d'organitzacions sense finalitats de lucre, i solen estar subjectes a requisits d'elegibilitat, com uns ingressos màxims o una necessitat específica. Els lloguers dels habitatges socials, en general, estan per sota del preu de mercat.

Entenem com a pisos de lloguer a preu assequible els habitatges de lloguer que estan disponibles per llogar a un preu accessible per a persones amb ingressos moderats o baixos. El preu de lloguer d'aquests habitatges se situa en la franja més baixa de la forquilla en què es troben els preus del mercat en la zona on es troba situat l'habitatge; tot i això, aquests habitatges han de complir les normes de qualitat i seguretat exigibles a qualsevol pis.

El principal objectiu d'aquests habitatges és proporcionar un habitatge assequible per a aquelles persones que no es poden permetre el lloguer a preus elevats, sigui perquè no tenen ingressos suficients o perquè viuen en zones amb un alt cost de la vida. Naturalment, el concepte de pis a preu assequible no es pot generalitzar per a tothom. Considerem que el preu assequible del cost mensual d'un habitatge per a una família no ha de superar en cap cas el 30% o el 35% dels ingressos mensuals familiars. Aquest percentatge depèn, en cada cas, de la resta de càrregues familiars de la unitat familiar de què es tracti, a fi de garantir que les altres despeses bàsiques, com ara menjar, roba i assistència mèdica, es puguin cobrir amb els ingressos restants.

En resum, el programa Habitatge de Càritas Andorrana promou polítiques i programes que busquen garantir un accés a habitatges assequibles i de qualitat per a tothom, lluitant contra l'exclusió social i la pobresa, l'especulació immobiliària i la gentrificació, promovent la inversió pública en habitatges socials i la creació de programes d'ajuda per a la rehabilitació i la millora de la qualitat dels habitatges existents.

**Amadeu Rocamora i Ramonet,**  
President de Càritas Andorrana