DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-85-2026 2.2.1 3 Criteri Govern Propo llei regul habitatge social (Exp-456)
UNITAT: Serveis Generals
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: a58f24a4-7afa-4494-9ac1-7fd49a392866
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000073098
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat
NIVELL D'ACCÉS:
REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: C1300-0456/2026
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 28/10/2026 10:15
CARLES ENSENYAT REIG: 28/10/2026 12:40

CONSELL GENERAL
PRINCIPAT D'ANDORRA

Butlletí del
Consell General

Any 20xx – Número 85/2026 – 28 d'octubre del 2026

2. PROCEDIMENT LEGISLATIU COMÚ

2.2.1. Proposició de llei d'iniciativa parlamentària

Edicte

El síndic general, d'acord amb les previsions de l'article 95 del Reglament del Consell General,

Disposa

Publicar el criteri del Govern relatiu a la **Proposició de llei de foment i regulació de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús i del parc cooperatiu d'habitatge d'interès social**.

Tot el que es fa públic per a general coneixement i efectes.

Casa de la Vall, 28 d'octubre del 2026

Carles Ensenyat Reig
Síndic General

Butlletí del Consell General
Carrer de la Vall, 9-13 - AD500 Andorra la Vella - Principat d'Andorra - Tel. +376 877 877 - **www.consellgeneral.ad**
Dipòsit legal: AND.282-2021

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a58f24a4-7afa-4494-9ac1-7fd49a392866 emprant el codi segur de verificació.

Criteri del Govern relatiu a la Proposició de llei de foment i regulació de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús i del parc cooperatiu d'habitatge d'interès social

El Govern ha examinat la Proposició de llei de foment i regulació de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús i del parc cooperatiu d'habitatge d'interès social, presentada per la M. I. Sra. Laia Moliné Cintas, consellera general del Grup Parlamentari Socialdemòcrata, i admesa a tràmit per la Sindicatura el 7 d'octubre del 2026. D'acord amb l'article 108.2 del Reglament del Consell General, el Govern manifesta el seu criteri sobre aquesta iniciativa legislativa en els termes següents:

Consideracions

La Proposició de llei s'emmarca en la voluntat d'ampliar els instruments disponibles per facilitar l'accés a l'habitatge i desenvolupar fórmules residencials estables que complementin el règim de propietat individual, l'arrendament i el parc públic d'habitatge. El Govern comparteix l'objectiu de diversificar l'oferta residencial i d'afavorir iniciatives que contribueixin a incrementar el nombre d'habitatges destinats a residència habitual a preus accessibles.

L'article 33 de la Constitució encomana als poders públics promoure les condicions necessàries per fer efectiu el dret de tothom a gaudir d'un habitatge digne. En aquest marc, el cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús constitueix una fórmula que pot contribuir a l'interès general, mitjançant la titularitat col·lectiva dels immobles, la gestió democràtica i la vinculació duradora dels habitatges a una finalitat residencial. Aquest model complementa les polítiques d'habitatge que impulsa el Govern.

La Llei 5/2015, del 15 de gener, de societats cooperatives d'Andorra ja preveu la possibilitat de constituir cooperatives d'habitatge. Tanmateix, la iniciativa estableix un règim específic per a les cooperatives en què la titularitat de l'immoble correspon a l'entitat i les persones sòcies accedeixen a l'habitatge mitjançant un dret d'ús. Aquesta delimitació pot aportar més seguretat jurídica a les persones usuàries, als promotors, a les entitats finançadores i a les administracions que eventualment col·laborin en els projectes.

El Govern valora positivament que la Proposició de llei defineixi la naturalesa del dret cooperatiu d'ús i el diferenciï tant de la propietat individual com de l'arrendament. La regulació dels acords d'atribució, dels drets i deures de les persones sòcies, de les causes de baixa i d'extinció i dels mecanismes de continuïtat residencial contribueix a configurar un marc jurídic més previsible, que ha de conciliar l'estabilitat de les persones residents amb la viabilitat econòmica de cada cooperativa.

Igualment, es considera encertat que el text estableixi regles de transparència i governança, amb mecanismes de participació, informació econòmica i control intern. La previsió d'aportacions i quotes vinculades als costos justificats, de fons de conservació i de comptabilitat per promocions és coherent amb la necessitat de garantir el manteniment dels edificis i la sostenibilitat financera dels projectes.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=cc49ebec-4f9e-4876-941b-b35db56b9dd2 emprant el codi segur de verificació.

Un altre element rellevant és la protecció de la destinació social del parc cooperatiu. Les previsions sobre l'afectació i la publicitat dels immobles, les limitacions a la desafectació, les majories reforçades i la destinació del patrimoni en cas de dissolució pretenen evitar que els habitatges impulsats sota aquest règim perdin la seva finalitat residencial com a conseqüència de les operacions especulatives. El Govern comparteix aquest principi de permanència.

La Proposició de llei diferencia els projectes desenvolupats amb recursos privats dels que reben sòl, drets, avals, subvencions o altres formes de suport públic. Aquesta distinció és adequada, ja que la participació pública justifica exigències reforçades d'assequibilitat, adjudicació objectiva, transparència, seguiment i, quan escaigui, reversió. La concreció d'aquestes exigències haurà de ser coherent amb els instruments vigents de política d'habitatge i amb el règim aplicable als recursos públics. En aquest sentit, durant la tramitació parlamentària caldrà introduir els ajustos necessaris per garantir aquesta coherència normativa i delimitar adequadament les condicions d'accés als instruments públics de foment de l'habitatge.

En particular, el Govern considera convenient que, durant la tramitació parlamentària i el desenvolupament reglamentari posterior, es vetlli per una coordinació clara amb la legislació d'habitatge, el règim general de les societats cooperatives i les disposicions relatives a l'accés, l'adjudicació i la determinació dels preus del parc públic. Cal preservar la distinció entre l'habitatge cooperatiu i l'habitatge integrat en el parc públic, i evitar duplicitats o contradiccions en els requisits d'accés i en els mecanismes de supervisió.

D'altra banda, caldria revisar les referències al Fons d'Habitatge, atès que la Proposició en preveu la participació en diversos mecanismes de foment i finançament, sense que la seva operativitat ni la seva viabilitat estiguin assegurades.

Sens perjudici de l'anàlisi que es pugui efectuar durant la tramitació parlamentària, el Govern considera oportú assenyalar, a títol d'exemple, que la Proposició de llei permet cedir temporalment l'ús dels habitatges a persones no sòcies i exclou aquestes cessions de la legislació d'arrendaments. Caldria revisar l'abast i la justificació d'aquesta exclusió per garantir-ne la coherència amb la normativa vigent i preservar les garanties de les persones ocupants.

Pel que fa a la dimensió econòmica, la memòria justificativa assenyala que la Proposició de llei no comporta per si mateixa l'atorgament automàtic de subvencions, avals, beneficis fiscals o dotacions pressupostàries. El Govern comparteix el criteri que les mesures eventuals de foment han de quedar subjectes a les decisions posteriors dels poders públics i a la disponibilitat pressupostària. No obstant això, caldria revisar la disposició final cinquena, que imposa al Govern l'obligació de presentar, en un termini de sis mesos, un projecte de llei de mesures tributàries, sense que s'hagin concretat ni avaluat prèviament l'abast i l'impacte de les mesures fiscals que es proposa impulsar. Així mateix, la posada en funcionament del registre, l'elaboració de models, la qualificació de projectes, la supervisió, la tramitació de procediments

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=cc49ebec-4f9e-4876-941b-b35db56b9dd2 emprant el codi segur de verificació.

sancionadors i la publicació d'informació estadística pot requerir adaptacions administratives i tècniques, l'abast i l'impacte pressupostari de les quals convindria avaluar.

La Proposició preveu mecanismes per facilitar la mobilització de sòl i d'edificis i obrir noves vies de col·laboració entre la iniciativa cooperativa, els propietaris i les administracions públiques. La implantació efectiva d'aquests mecanismes dependrà, però, de la disponibilitat de sòl, de les condicions de finançament, dels costos de construcció i rehabilitació, i de la capacitat de les cooperatives per estructurar projectes viables. En aquest àmbit, convindria revisar la disposició final setena, que imposa al Govern i als comuns l'obligació d'adaptar els seus instruments urbanístics i patrimonials, sense concretar l'abast ni les condicions d'aquesta adaptació.

Igualment, convindria revisar els terminis d'entrada en vigor i de desenvolupament reglamentari de la Llei per garantir una aplicació ordenada i evitar incerteses sobre l'aplicabilitat de les disposicions que requereixen aquest desplegament, com ara les relatives al registre administratiu, a la qualificació de projectes i als criteris mínims d'assequibilitat.

Finalment, les previsions relatives a la protecció de les persones usuàries, la no-discriminació, l'atenció a situacions de vulnerabilitat i la continuïtat residencial reforcen la dimensió social de la iniciativa. La seva aplicació haurà de garantir un equilibri adequat entre els drets individuals i els compromisos econòmics assumits col·lectivament.

En conjunt, el Govern considera que la Proposició de llei constitueix una aportació positiva a l'ordenament jurídic andorrà i a la diversificació dels mecanismes d'accés a l'habitatge. El seu desenvolupament pot contribuir a consolidar una modalitat residencial complementària, si bé caldrà introduir-hi les millores de tècnica legislativa, de seguretat jurídica i de coordinació normativa assenyalades, que podran concretar-se mitjançant les esmenes corresponents durant el procediment parlamentari.

D'acord amb el que s'ha exposat anteriorment, el criteri del Govern en relació amb la Proposició de llei de foment i regulació de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús i del parc cooperatiu d'habitatge d'interès social és favorable.

PÀGINA: 3 de 3 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 26/10/2026 08:46
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=cc49ebec-4f9e-4876-941b-b35db56b9dd2 emprant el codi segur de verificació.