

Habitatge i urbanisme: del projecte al pis ocupat

Data de tall: 18 d'octubre de 2026.

Projecte: *el multiplicador del poder: qui governa, a qui representa i què compleix?*

Fonts: documentació del Govern, Consell General i Portal Jurídic d'Andorra; els enllaços consten al final.

1. La pregunta central

El problema a documentar no és únicament si s'han aprovat lleis o anunciat inversions: és quants pisos s'han posat efectivament a disposició de famílies, quants contractes s'han adjudicat, quant pressupost s'ha liquidat, quina demanda continua sense cobertura i quin efecte tenen les polítiques sobre els preus reals. Cal evitar les sumes dobles entre projectes anunciats, projectes adjudicats, crèdits extraordinaris i exercicis pressupostaris.

2. Matriu de responsabilitats

- **Xavier Espot:** cap de Govern; direcció política i coordinació de les polítiques públiques.
- **Conxita Marsol:** ministra de Presidència, Economia, Treball i Habitatge; polítiques d'habitatge, programa d'aval i proposta de llei de lloguers.
- **Raül Ferré:** ministre de Territori i Urbanisme; política territorial, obra pública, propostes de modificació de la LGOTU; participació institucional de Ciutadans Compromesos a l'executiu.
- **Ramon Lladós:** ministre de Finances; pressupost i crèdits extraordinaris.

- **Set comuns:** competències urbanístiques parroquials, plans d'ordenació (POUP), cessió de sòl i tramitació de projectes segons marc aplicable.

Mètode: per atribuir una decisió, cal identificar document signat, votació, acord de Consell de Ministres, comú competent i any. La participació en una coalició no converteix automàticament tots els seus dirigents en responsables de totes les decisions.

3. Els diners: quatre magnituds diferents

32. **Pressupost ordinari 2026:** el Govern va anunciar **21 milions d'euros** en polítiques d'habitatge, amb 14 milions per a determinades obres i 4,4 milions en ajuts al lloguer. És dotació pressupostària, no despesa liquidada.
33. **Crèdit extraordinari de maig de 2026:** **35 milions d'euros** per a habitatge, aprovats pel Consell General el 7 de maig; distribució prevista: 21,6 milions per a comprar edificis, 6,4 milions per a terrenys, 6 milions per a construir en sòl públic, i 1 milió per a projectes.
34. **Juny de 2026:** concurs públic de compra d'edificis amb dotació inicial de 21,6 milions i un objectiu estimat d'uns 150 habitatges. El concurs **forma part dels 35 milions**, no són 21,6 milions suplementaris que puguem sumar-hi una segona vegada.
35. **Projecte pressupostari 2027:** presentat el 17 de setembre de 2026, amb **29,5 milions** en programes d'habitatge; el Govern va afirmar que l'esforç inversor de la legislatura per activar el parc públic superava 150 milions. Aquesta és una xifra governamental agregada que requereix el detall per anys, programes, obligacions reconegudes i pagaments.

Per valorar aquestes inversions, cal distingir per partida l'autorització, el compromís, les obligacions reconegudes i els pagaments; el lector també ha de conèixer on són els habitatges, quantes unitats hi ha disponibles i

quantas s'han adjudicat efectivament. La liquidació pressupostària i les dades d'ocupació són les que permeten contrastar els anuncis.

4. Quants pisos: no confondre el calendari

- **17 juny 2026:** el Govern situava el total del parc públic en **266 pisos**, 8 reservats a emergència residencial, després d'incorporar a la gestió de l'INH els **44 habitatges de Borda Nova I**. L'alta d'un immoble al parc no prova que tots els habitatges estiguin ja adjudicats ni ocupats; l'anunci obri el procediment d'adjudicació.
- **Objectiu 2027:** acostar-se a **500 pisos**, segons les promocions programades.
- **Objectiu ampliat:** aproximadament **650 pisos**, si prospera la compra d'edificis i s'hi incorporen les unitats previstes. És una previsió, no xifra disponible avui.
- **Borda Nova II:** adjudicada el 22 octubre 2025 per **10.654.700,98 €**, amb **42 habitatges** i termini previst d'obres de 35 mesos; el Govern en preveia la finalització a principis de 2029. No s'ha d'incloure entre pisos ja habitables el 2026.
- **El Cedre (Santa Coloma):** adjudicació anunciada 5 novembre 2025, **8.267.114,34 €** per **30 habitatges**; projecte vinculat a cessió comunal de sòl per 40 anys; Govern 83% del cost i Comú 17%, segons informació oficial.
- **La Massana, l'Aldosa:** a 2 setembre 2026 el Govern només anunciava el concurs d'arquitectura per un nou edifici de **30 pisos**, en parcel·la cedida pel comú. No són 30 pisos entregats.

5. El mercat real: SICAR i la informació que falta

El 6 novembre 2025, el Govern presentà SICAR amb **4.317 contractes registrats** i dades de l'EPF amb **920 llars entrevistades**. Es publicà una mitjana d'uns **13 €/m²** per als contractes SICAR, però el mateix Govern advertí de dos límits crítics: faltaven dades d'Escaldes-Engordany (on

estimava prop del 20% del lloguer nacional) i una part molt important dels contractes històrics encara no estava registrada.

En aquell estudi, els **nous contractes signats el 2025** tenien un preu mitjà de **18,19 €/m²**, mentre que els contractes més antics de cinc anys inclosos a l'anàlisi presentaven una mitjana de **7,8 €/m²**. Són poblacions contractuals diferents i no s'han d'usar com a preu d'un mateix pis en un mateix moment.

La pregunta d'auditoria: quina sèrie és representativa dels nous arrendaments que afronta una família el 2026? Quants contractes falten al SICAR? Quina variació de renda existeix per superfície, parròquia, antiguitat i esforç salarial?

6. La Llei 11/2026 dels lloguers: un canvi efectivament aprovat

- El **4 de juny de 2026**, el Consell General va aprovar la Llei 11/2026 sobre el règim 2027–2030 amb **16 vots favorables de Demòcrates i Ciutadans Compromesos, 11 contraris** de Concòrdia, PS i Andorra Endavant, i cap abstenció en la votació final, segons la nota parlamentària.
- La norma **entra en vigor el 1r de gener de 2027**, amb una excepció transitòria publicada amb antelació.
- Els contractes signats el **2012 o abans**, o amb renda igual o inferior a **6 €/m²**, són els primers que es poden resoldre a iniciativa del propietari el 2027, amb preavís de sis mesos i condicions legals específiques; altres períodes es distribueixen fins al 2030.
- En nous contractes subjectes al règim, l'**article 2** preveu increments màxims anuals durant cinc anys que van de **IPC + 6%** per als preus de partida més baixos a **IPC + 1%** per als superiors a 12 €/m². L'article 3 estableix un règim alternatiu vinculat al preu assequible parroquial i els articles 1 i 5 recullen excepcions i proteccions. Per al 2027, la disposició transitòria quarta limita a **2,5%** l'IPC aplicable al primer any dels nous contractes coberts per la lletra corresponent.

- El 30 abril 2026 van rebutjar-se tres esmenes a la totalitat (PS, Concòrdia i Andorra Endavant) per **17 a 11**. Les tres formacions coincidiren a demanar el retorn del text, encara que les seves alternatives no són idèntiques.

Preguntes fortes: en quants contractes de cada tram es produirà la primera oportunitat de resolució? Quina projecció de costos per als llogaters s'incorpora a la memòria econòmica? Quants trasllats o extincions voluntàries es preveuen? Quin monitoratge de desplaçament residencial hi haurà?

7. El projecte del setembre: incentius als promotors, encara no llei

El **23 setembre 2026**, el Govern aprovà un **projecte** de promoció privada d'habitatges de lloguer assequible: 10% de subvenció pública del cost subvencionable de les obres; préstecs amb Euríbor + 0% i aval públic; reduccions tributàries estatals i comunals; facilitats urbanístiques; i compromís de lloguer assequible durant **15 anys com a mínim**. Els màxims de referència que proposà per a 2026 eren **10,56–13,20 €/m²** segons parròquia.

L'expedient parlamentari consultat el **18 octubre 2026** mostra la proposta a tràmit, sota urgència, amb **termini d'esmenes el 19 octubre 2026 a les 13.30 hores**. NO s'ha de presentar com una llei vigent ni com a ajudes ja concedides.

Preguntes: quin cost fiscal poden representar les bonificacions? Per què 15 anys i no 20 o 30? Quina taxa de rendibilitat esperada resultaria de l'aval i la subvenció? Com es controla la renda i l'ús efectiu durant 15 anys? Qui avalua conflictes d'interès i beneficiaris? Les dades exigides són públicament agregables sense exposar informació privada?

8. El territori: responsabilitats compartides però separables

- La **Llei 32/2022** exigia estudis de capacitat de càrrega a les parròquies.

- El **6 novembre 2025**, Govern i comuns acordaren completar validacions a principis de 2026.
- El **3 juny 2026**, el Govern emeté informes preceptius sobre **sis parròquies**; Escaldes no havia entregat encara la informació complementària.
- El **23 juny 2026**, el Govern emeté també l'informe d'**Escaldes-Engordany**, completant la fase estatal d'informes per a les set parròquies. **No equival a acreditar l'aprovació definitiva dels set estudis per tots els comuns, ni l'adaptació dels set POUP.**

Preguntes: data d'aprovació definitiva en cada comú; superfície edificable abans i després; límits d'aigua, sanejament, energia, mobilitat, residus; exempcions transitòries; llicències anteriors en curs; quin òrgan respon dels canvis.

9. Matriu mínima de verificació

Mesura	Situació documentada 18-10-2026	Prova encara necessària
35 M€ extraordinaris	Crèdit aprovat	pagaments, expedients i pisos resultants
Concurs 21,6 M€	Licitat el juny	adjudicació definitiva, import, unitats i dates
Parc 266 pisos	Comunicació oficial 17 juny	inventari unitat per unitat, ocupació, reserva emergència
500–650 pisos	Objectiu del Govern	lliuraments, calendaris i risc de desviació
Llei lloguers 2027–30	Llei 11/2026 aprovada	impacte futur; registres de contractes afectats
Incentius sector privat	Projecte setembre/octubre	debat, esmenes, aprovació, cost fiscal i

		adjudicacions
Estudis de càrrega set parròquies	Set informes del Govern completats juny	acords de comuns i adaptació dels POUP
SICAR	Dades 2025 parcials	cobertura nacional, totes antiguitats, dades actualitzades

10. Preguntes a remetre als responsables

36. La conciliació dels crèdits de 2026 i de les inversions pluriennals requereix identificar quines partides se superposen i quins imports han estat efectivament pagats. No es pot afegir la dotació d'un concurs al crèdit que ja la finança i presentar el total com una nova inversió.
37. Institut Nacional de l'Habitatge: quants dels 266 habitatges estaven adjudicats i ocupats el 30 juny, 30 setembre i 18 octubre? Quants estan reservats i quants pendents de formalitzar contracte?
38. Habitatge: quants edificis del concurs 1/2026 de compra s'han adjudicat; a qui, amb quin pressupost i quantes unitats resultants?
39. Habitatge: quants contractes SICAR corresponen a cada any de 2012 a 2021 i quants es podrien veure afectats per la Llei 11/2026 a partir de 2027?
40. Territori, Raül Ferré: quins comuns tenen aprovats definitivament estudis de càrrega i quins POUP s'han adaptat?
41. Govern: quina estimació del cost de les exempcions i avals del projecte d'incentius als promotors es va incorporar a la memòria econòmica?
42. Consell General: facilitar text definitiu, actes de les esmenes, vots i calendari de seguiment de les mesures.

11. Fonts primàries i oficials

- Pressupost 2026 (comunicat): [\[F0038\]](#)
- Crèdit extraordinari, 5-5-2026: [\[F0039\]](#)

- Concurs edificis, 10-6-2026: [\[F0040\]](#)
- Borda Nova I, 17-6-2026: [\[F0015\]](#)
- Borda Nova II, 22-10-2025: [\[F0041\]](#)
- El Cedre, 5-11-2025: [\[F0042\]](#)
- La Massana, 2-9-2026: [\[F0043\]](#)
- SICAR, 6-11-2025: [\[F0044\]](#)
- Llei 11/2026 (text legal): [\[F0045\]](#)
- Votació, 4-6-2026: [\[F0046\]](#)
- Projecte incentius, 23-9-2026: [\[F0047\]](#)
- Expedients parlamentaris (inclou termini esmenes 19-10-2026):
[\[F0048\]](#)
- Sis informes de càrrega 3-6-2026: [\[F0049\]](#)
- Informe setè 23-6-2026: [\[F0050\]](#)
- Projecte pressupost 2027, 17-9-2026: [\[F0051\]](#)

Conclusions de treball, no de partit: Hi ha execució pública documentada en lleis, licitacions i habitatges incorporats, i existeixen preguntes no resoltes en la documentació consultada sobre execució comptable, ocupació del parc, cobertura estadística i els costos dels incentius privats. Les respostes han de determinar-se amb expedients i dades de seguiment.