

Ordinacions i reglaments

Reglament del 26-3-2026 dels habitatges per a joves de l'edifici Jovial d'Andorra la Vella.

Exposició de motius:

El 13 de desembre del 2004, la Fundació Carles Maestre Pal va constituir un dret de superfície a favor de la parròquia d'Andorra la Vella sobre la parcel·la de terreny situada al carrer Terra Vella coneguda com a "Camp Rossell 1", per tal que el Comú d'Andorra la Vella pogués construir un edifici d'habitatges destinats a persones físiques que per raó de la seva especial situació econòmica siguin mereixedores, a judici del Comú, d'una especial atenció o protecció social, a títol de cessió d'ús.

A tal efecte, el Comú d'Andorra la Vella va constituir la societat pública Joves i Vivenda Alternativa, SLU (Jovial, SLU) i va bastir en la referida parcel·la l'edifici Jovial. L'immoble consta de vuitanta habitatges destinats a afavorir l'emancipació dels joves de la parròquia mitjançant contractes de cessió d'ús de 5 anys de durada, a un preu assequible. Actualment dels 80 habitatges, 8 d'ells són cedits al Ministeri d'Afers Socials.

Dels referits habitatges hi ha quatre estudis, seixanta habitatges d'una habitació (dels quals, quatre adaptats per a persones amb mobilitat reduïda) i setze habitatges de dues habitacions.

Els estudis i habitatges d'una habitació estan destinats a famílies unipersonals o nuclears sense fills, mentre que els habitatges de dues habitacions estan destinats a famílies monoparentals o nuclears amb un o dos fills a càrrec, com a màxim.

En l'annex 1 s'inclou la composició dels habitatges i el quadre de superfícies. En l'annex 2 es detallen les places d'aparcament disponibles, d'acord amb el règim de lloguer independent establert a l'article 9.

El Consell d'Administració de la societat Jovial, SLU, (avui extingida), en la sessió del 22 d'octubre del 2009, va aprovar unes primeres bases reguladores del procediment d'adjudicació dels habitatges per a joves de la Residència Jovial d'Andorra la Vella. Posteriorment, durant l'any 2019, el Consell va considerar oportuna la seva actualització, amb la voluntat d'eliminar l'atribució dels habitatges mitjançant sorteig i establir com a criteri prioritari l'antiguitat en la inscripció a la llista d'espera.

El 7 de novembre del 2024, el Consell de Comú d'Andorra la Vella va aprovar l'inici dels tràmits de dissolució i liquidació de la societat pública Jovial, SLU (Joves i Vivenda Alternativa, SLU), entitat constituïda per a la gestió dels habitatges situats a l'edifici Jovial. Aquesta decisió s'emmarcava dins del procés de revisió i actualització del model de gestió, amb la voluntat de continuar garantint l'accés a l'habitatge als joves de la parròquia mitjançant un nou reglament que reguli de forma directa l'adjudicació i les condicions de cessió d'ús. La dissolució i liquidació de la societat fins a la seva extinció es va portar a terme mitjançant la cessió global i gratuïta dels actius, passius, drets i obligacions a favor del Comú d'Andorra la Vella, que en va assumir la titularitat i la gestió, així com la subrogació del préstec amb garantia d'aval vigent. Finalment, es va procedir a donar de baixa la societat al Registre de Societats Mercantils.

En el marc d'aquesta nova regulació, també s'elimina el criteri d'antiguitat en la inscripció al registre de sol·licitants com a element determinant en l'ordre de la llista d'espera. A partir d'ara, l'ordre de prioritat per a l'accés als habitatges es determinarà en funció de la puntuació obtinguda per cada sol·licitant, d'acord amb els barems establerts en el mateix reglament. Aquest canvi respon a la voluntat de garantir un sistema més just, transparent i adaptat a les realitats socials de les persones joves aspirants.

En aquest context, el Comú d'Andorra la Vella considera necessari actualitzar el reglament regulador de l'accés a aquests habitatges, establint com a criteri preferent l'atenció als joves menors de 30 anys.

Altrament, s'ha considerat oportú canviar els preus de cessió establerts l'any 2009 i procedir a la seva actualització. A partir d'ara, el preu de la cessió d'ús, corresponent al 30% dels ingressos anuals de la persona o nucli adjudicatari, percentatge que es considera adequat per afavorir l'accés a l'habitatge a preu assequible, d'acord amb el Llidar Econòmic de Cohesió Social (LECS).

Segons l'exposat, el Comú d'Andorra la Vella, en la sessió de Consell de Comú del 26 de març del 2026, ha aprovat el següent:

Reglament dels habitatges per a joves de l'edifici Jovial d'Andorra la Vella

Article 1. *Requisits d'accés*

1.1. Per poder fer la sol·licitud d'accés als habitatges de Jovial cal que la persona o el nucli sol·licitant compleixi els requisits generals establerts a l'Ordinació reguladora dels programes en matèria d'habitatge del Comú d'Andorra la Vella i els requisits específics següents:

a) Tenir entre 18 i 29 anys.

En tot cas, l'adjudicatari no pot haver complert els 30 anys en el moment de la signatura del contracte de cessió d'ús. Aquest límit d'edat és aplicable a totes les persones sol·licitants, incloses aquelles amb mobilitat reduïda.

b) Disposar d'uns ingressos iguals o superiors a 1 i fins a 2 vegades el LECS personal o nucli familiar.

Per comptabilitzar els ingressos del sol·licitant es té en compte tant els que vinguin del treball per compte propi o com assalariat, així com qualsevol altra renda que derivi del capital propi, del patrimoni, de pensions o de qualsevol altre origen.

1.2. El Comú, podrà acordar la cessió d'habitatges a altres entitats o organismes públics i parapúblics, amb la finalitat que siguin destinats a persones físiques que, per la seva especial situació econòmica, requereixin una atenció o protecció social específica. Aquesta cessió quedarà regulada mitjançant conveni o document formalitzat entre les parts.

Article 2. *Condicions específiques pel tipus d'habitatge*

2.1. Estudis i habitatges d'una habitació

El sol·licitant que opti a un estudi o a un habitatge d'una habitació, no podrà conviure amb fills o infants dels quals n'ostenti la guarda i custòdia o un règim de visites, però sí podrà conviure-hi amb una altra persona major d'edat que sigui la seva parella, independentment de que hi mantingui o no un vincle marital.

2.2. Habitatges de dues habitacions

El sol·licitant que opti a un habitatge de dues habitacions haurà de tenir d'un a dos infants a càrrec, com a màxim, dels quals en tingui la guarda i custòdia o un règim de visites.

Podrà conviure a més amb una altra persona major d'edat que sigui la seva parella, independentment de que hi mantingui o no un vincle marital.

2.3. Habitatges d'una habitació adaptats per a persones amb mobilitat reduïda

Podrà conviure amb una altra persona major d'edat però no amb fills o infants.

Article 3. *Tràmits de la sol·licitud i vigència i baixa del registre*

El tràmit de la sol·licitud, la vigència i la baixa del registre d'accés als habitatges queda establert a l'Ordinació reguladora dels programes en matèria d'habitatge del Comú d'Andorra la Vella.

Article 4. *Preu*

El preu de la cessió d'ús mensual per a cada habitatge s'estableix d'acord amb l'Ordinació de preus públic.

L'import de la cessió d'ús no inclou les despeses extraordinàries, així com els consums d'electricitat, aigua calenta, calefacció, telèfon i subministraments similars, que hauran de ser assumits per l'adjudicatari. Tampoc s'inclou en aquest import, el pagament de la plaça d'aparcament.

Article 5. Procediment d'adjudicació

El procediment de selecció per a l'adjudicació queda establert a l'Ordinació reguladora dels programes en matèria d'habitatge del Comú.

L'ordre de prioritat de les persones sol·licitants inscrites al registre es determinarà en funció de la puntuació obtinguda. La sol·licitud amb més puntuació té preferència. En cas d'empat, es donarà prioritat a la sol·licitud presentada amb més antiguitat.

L'adjudicació no es produirà automàticament pel fet d'estar inclòs en el registre d'accés, sinó que requerirà acreditar el compliment dels requisits vigents en el moment de l'adjudicació.

Barem econòmic	Ingressos 1 LECS	25 punts
	Ingressos entre 1,1 i 1,5 LECS	10 punts
	Ingressos entre 1,6 i 1,8 LECS	5 punts
	Ingressos entre 1,9 i 2 LECS	0 punts
Barem habitatge	Primera emancipació	25 punts
	Emancipació compartint pis	10 punts
	Canvi d'habitatge a preu assequible	5 punts
Barem residencial	Residència legal, efectiva i permanentment a la parròquia d'Andorra la Vella, durant un període de més de 10 anys.	25 punts
	Residència legal, efectiva i permanentment a la parròquia d'Andorra la Vella, durant un període de 6 a 10 anys.	10 punts
	Residència legal, efectiva i permanentment a la parròquia d'Andorra la Vella, durant un període de 5 anys.	5 punts
Barem per franja d'edat	Tenir entre 18 – 22 anys	25 punts
	Tenir entre 23 – 26 anys	15 punts
	Tenir entre 27 – 29 anys	10 punts
Total		

En cap cas es podrà escollir habitatge, sinó que serà el Comú qui l'assignarà entre aquells que estiguin disponibles.

Si el sol·licitant continua complint amb els requisits i condicions establerts, serà adjudicatari d'un habitatge de la categoria corresponent i signarà el contracte de cessió d'ús.

En el cas que el sol·licitant refusi per escrit accedir a l'habitatge, el Comú continuarà el procés de selecció d'un nou adjudicatari.

Article 6. Resolució i notificació de l'adjudicació d'un habitatge

La resolució i notificació de l'adjudicació queden regulades a l'Ordinació reguladora dels programes en matèria d'habitatge.

Article 7. Règim jurídic**7.1. Règim de dret públic**

El procés de selecció, les condicions sota les quals els sol·licitants poden ser candidats i esdevenir adjudicataris dels habitatges, així com la durada màxima establerta per aquesta adjudicació i la resolució de l'adjudicació, són elements sotmesos al dret administratiu i, en el seu cas, a la jurisdicció administrativa.

7.2. Formalització del contracte de cessió d'ús

Establert a l'Ordinació reguladora dels programes en matèria d'habitatge del Comú d'Andorra la Vella.

7.3. Inici del contracte de cessió d'ús

La relació contractual començarà a partir del dia de la signatura del contracte, independentment de la data de l'ocupació efectiva de l'habitatge i de la instal·lació del mobiliari i d'altres elements per part de l'adjudicatari.

Article 8. Durada del contracte

8.1. La durada màxima de la cessió d'ús de l'habitatge es fixa en cinc anys, a comptar de la seva signatura. Aquest no serà renovable tàcitament a la fi d'aquest període, per tant, arribat aquest termini, l'adjudicatari haurà de deixar l'habitatge buit i expedit i a disposició del Comú.

8.2. Les cessions d'habitatges adaptats per a persones amb mobilitat reduïda tindran una durada de cinc anys, a comptar de la seva signatura. Vençut el termini principal, el contracte es prorrogarà tàcitament d'any en any, sempre que no hi hagi cap altra persona a la llista d'espera que reuneixi els requisits per accedir a aquest tipus d'habitatges. En cas que, transcorregut el termini inicial i havent-se prorrogat el contracte principal, hi hagi altres persones a la llista d'espera per accedir a aquests habitatges, el Comú, informará l'adjudicatari, amb una antelació mínima de tres mesos a la fi del període principal o de la seva pròrroga, a partir de la qual s'entendrà resolt el contracte.

Article 9. Ús i destinació de l'habitatge i plaça d'aparcament

9.1. L'habitatge s'ha de destinar exclusivament a domicili principal i permanent de l'adjudicatari, quedant expressament exclòs qualsevol altre ús o destinació.

9.2. A cada habitatge li correspon una plaça d'aparcament. Aquesta plaça d'aparcament no s'assignarà automàticament amb la cessió de l'habitatge, sinó que es llogarà de manera independent. En cas que l'adjudicatari d'un habitatge no vulgui llogar la plaça que correspon al seu habitatge, el Comú podrà llogar-la a un altre inquilí de l'edifici. En el cas que l'adjudicatari que té preferència sobre aquesta plaça mostri el seu interès en llogar-la, s'hauran de respectar els terminis pactats amb el tercer abans d'efectuar l'assignació a l'adjudicatari preferent.

El preu mensual de lloguer de la plaça d'aparcament serà el preu públic vigent en cada moment.

9.3. La plaça d'aparcament s'ha de destinar únicament a estacionar un vehicle titularitat de l'adjudicatari. A tal efecte, l'adjudicatari informará al Comú, de la matrícula del vehicle que ocuparà la plaça d'aparcament.

En cap cas s'utilitzarà la plaça d'aparcament per altres finalitats o altres vehicles.

Article 10. Tinença d'animals domèstics**10.1. Comunicació prèvia i requisits obligatoris**

Els adjudicataris d'un habitatge que convisquin amb animals domèstics hauran de comunicar al Comú aquest fet, indicant el nombre d'animals i l'espècie corresponent. Aquesta circumstància caldrà comunicar-la abans de signar el contracte de cessió d'ús o en el moment de fer-se efectiva aquesta convivència.

Els animals hauran d'estar inscrits al Registre d'Animals de Companyia (RAC) del Govern d'Andorra i hauran de complir en tot moment la normativa vigent en matèria d'identificació i documentació sanitària. El Comú podrà requerir, en qualsevol moment, l'acreditació del compliment d'aquests requisits.

10.2 Fiança específica

En el moment d'entrar a viure a Jovial, els adjudicataris que tinguin animals domèstics hauran d'abonar una fiança específica de 50 €. Aquesta fiança té la finalitat de cobrir possibles desperfectes ocasionats pels animals tant a l'habitatge com a les zones comunes. A més, els llogaters hauran d'acreditar que disposen d'una assegurança de responsabilitat civil.

En cas que els danys superin l'import de la fiança, el llogater estarà obligat a assumir el cost total de les reparacions o reposicions que siguin necessàries.

Article 11. Subscripció d'assegurança de responsabilitat civil

11.1 L'obligació de subscriure una assegurança de responsabilitat civil queda establerta en l'Ordinació reguladora dels programes en matèria d'habitatge del Comú.

11.2 En cas que l'adjudicatari sigui propietari d'un animal domèstic, la pòlissa d'assegurança haurà d'incloure obligatòriament la cobertura dels danys materials o personals que aquest pugui ocasionar a tercers, sigui



dins l'habitatge o a les zones comunes de l'edifici, garantint així una protecció adequada davant possibles perjudicis derivats de la tinença de l'animal.

Article 12. Causes d'extinció del contracte

12.1 Constitueixen causes d'extinció i resolució de la cessió d'ús els incompliments del present Reglament i del contracte, atès que tots els pactes i obligacions continguts en ambdós documents es consideren essencials.

L'incompliment per part de l'adjudicatari de qualsevol disposició del present Reglament o del contracte podrà comportar la resolució immediata del contracte.

12.2 A títol enunciatiu i no limitatiu, es considera causa de resolució:

- a) El sotsarrendament dels béns cedits.
- b) La comissió de frau en la documentació aportada amb la sol·licitud d'accés o amb la revisió de la situació econòmica de l'adjudicatari.
- c) La manca de comunicació per part de l'adjudicatari de qualsevol variació dels ingressos anuals que es tenen en compte per la cessió.
- d) El fet que la renda de l'adjudicatari o dels seus convivents superi el llindar de 2,5 vegades el LECS personal o unitat de convivència.
- e) L'impagament injustificat del preu fixat en el contracte per un període de dos mesos, comportarà la derivació directa del cas al Departament Social, prèvia informació a l'adjudicatari. Aquest servei valorarà la situació i establirà els corresponents acords de pagament.
Es considerarà causa d'extinció del contracte la manca de voluntat de l'adjudicatari de presentar-se davant aquest servei i/o l'incompliment dels acords de pagament establerts.
- f) La comissió d'actes vandàlics que ocasionin danys a les instal·lacions, als elements comuns o a l'edifici en general.
- g) La manca d'aportació de documentació requerida en el termini establert en la notificació a tal efecte.

Disposició transitòria

Les sol·licituds presentades amb anterioritat a l'entrada en vigor del present Reglament seran valorades conforme als criteris establerts en aquest i, en cas de complir els requisits, seran inscrites al Registre d'accés als habitatges, amb la finalitat d'assegurar l'aplicació homogènia i actualitzada dels requisits entre tots els sol·licitants.

Es comunicarà als interessats la modificació del règim aplicable i s'obrirà un període de 30 dies hàbils per a l'actualització o complement de la documentació necessària.

En cas de no aportar la documentació requerida en el termini establert, el sol·licitant haurà d'iniciar un nou procediment de sol·licitud d'accés a un habitatge.

Disposició derogatòria

Queda derogat el Reglament regulador del procediment d'adjudicació dels habitatges per a joves de la residència Jovial d'Andorra la Vella de 14-10-2019.

Disposició final

Aquest Reglament entrarà en vigor l'endemà de la seva publicació en el *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Cosa que es fa pública per a coneixement general.

Andorra la Vella, 26 de març del 2026

Sergi González Camacho
Cònsol major



Annex 1. 80 habitatges Jovial

Habitatges Planta baixa	Habitacions	Sup. útil m²	Preu màxim
P0-01	1 habitació	49	690,90 €
P0-02	Estudi	40	564,00 €
P0-03	1 habitació	55	775,50 €
P0-04	1 habitació	55	775,50 €
P0-05	1 habitació	55	775,50 €
P0-06	2 habitacions	68	958,80 €
P0-07	Estudi	40	564,00 €
P0-08	1 habitació	56	789,60 €
P0-09	1 habitació	55,5	782,55 €
P0-10	1 habitació	55,5	782,55 €
P0-11	Estudi	40	564,00 €
P0-12	1 habitació	55,5	782,55 €
P0-13	2 habitacions	66	930,60 €
Habitatges Planta primera	Habitacions	Sup. útil m²	Preu màxim
P1-01	2 habitacions	71	1.001,10 €
P1-02	1 habitació	55	775,50 €
P1-03	1 habitació	55	775,50 €
P1-04	1 habitació	55	775,50 €
P1-05	1 habitació	59	831,90 €
P1-06	2 habitacions	68	958,80 €
P1-07	1 habitació	56	789,60 €
P1-08	1 habitació	56	789,60 €
P1-09	1 habitació	55	775,50 €
P1-10	1 habitació	55	775,50 €
P1-11	1 habitació	64	902,40 €
P1-12	1 habitació	55	775,50 €
P1-13	2 habitacions	66	930,60 €
Habitatges Planta segona	Habitacions	Sup. útil m²	Preu màxim
P2-01	2 habitacions	71	1.001,10 €
P2-02	1 habitació	55	775,50 €
P2-03	1 habitació	55	775,50 €
P2-04	1 habitació	55	775,50 €
P2-05	1 habitació	59	831,90 €
P2-06	2 habitacions	68	958,80 €
P2-07	1 habitació	56	789,60 €
P2-08	1 habitació	56	789,60 €
P2-09	1 habitació	55	775,50 €
P2-10	1 habitació	55	775,50 €
P2-11	1 habitació	55	775,50 €
P2-12	2 habitacions	66	930,60 €
Habitatges Planta tercera	Habitacions	Sup. útil m²	Preu màxim
P3-01	2 habitacions	71	1.001,10 €
P3-02	1 habitació	55	775,50 €
P3-03	1 habitació	55	775,50 €
P3-04	1 habitació	59	831,90 €
P3-05	2 habitacions	68	958,80 €



P3-06	1 habitació	56	789,60 €
P3-07	1 habitació	56	789,60 €
P3-08	1 habitació	55	775,50 €
P3-09	1 habitació	55	775,50 €
P3-10	1 habitació	64	902,40 €
P3-11	1 habitació	55	775,50 €
P3-12	2 habitacions	66	930,60 €
Habitatges	Habitacions	Sup. útil m²	Preu màxim
Planta quarta			
P4-01	2 habitacions	71	1.001,10 €
P4-02	1 habitació	55	775,50 €
P4-03	1 habitació	55	775,50 €
P4-04	1 habitació	55	775,50 €
P4-05	1 habitació	55	775,50 €
P4-06	1 habitació	59	831,90 €
P4-07	2 habitacions	68	958,80 €
P4-08	1 habitació	56	789,60 €
P4-09	1 habitació	56	789,60 €
P4-10	1 habitació	55	775,50 €
P4-11	1 habitació	55	775,50 €
P4-12	1 habitació	55	775,50 €
P4-13	2 habitacions	66	930,60 €
Habitatges	Habitacions	Sup. útil m²	Preu màxim
Planta cinquena			
P5-01	2 habitacions	76,5	1.078,65 €
P5-02	2 habitacions	73	1.029,30 €
P5-03	1 habitació	54	761,40 €
P5-04	1 habitació	55	775,50 €
P5-05	1 habitació	55	775,50 €
P5-06	1 habitació	55	775,50 €
P5-07	1 habitació	59	831,90 €
P5-08	1 habitació	73	1.029,30 €
P5-09	1 habitació	56	789,60 €
P5-10	Estudi	42	592,20 €
P5-11	1 habitació	56	789,60 €
P5-12	1 habitació	59	831,90 €
P5-13	1 habitació	55	775,50 €
P5-14	1 habitació	55	775,50 €
P5-15	1 habitació	59	831,90 €
P5-16	1 habitació	52	733,20 €
P5-17	1 habitació	53,6	755,76 €

Nota

El preu màxim de cada habitatge s'ha calculat d'acord amb el Decret 47/2026, d'11 de febrer, d'aprovació dels preus assequibles del parc públic d'habitatge del Govern per a l'any 2026. En concret, s'ha aplicat el que disposa l'article 1, que fixa un límit de 14,10 €/m², corresponent al preu de mercat minorat en un 25 %, de conformitat amb l'article 3 de la Llei 30/2021. Aquest import s'actualitzarà d'acord amb els decrets que anualment aprovi el Govern en matèria de preus assequibles del parc públic d'habitatge.



Annex 2. Aparcament Edifici Jovial

Aparcament planta -1	40 places d'aparcament
Aparcament planta -2	40 places d'aparcament

Nota

L'import de les places d'aparcament és de 50 € mensuals i s'actualitzarà anualment segons l'Ordinació de preus públics comunals.