



---

**QUESTIONNAIRE SUR LES POLITIQUES ET PROGRAMMES DE  
FINANCEMENT DU LOGEMENT DU RAPPORTEUR SPECIAL SUR LE  
LOGEMENT CONVENABLE EN TANT QU'ELEMENT, DANS CE CONTEXTE,  
DU DROIT A UN NIVEAU DE VIE SUFFISANT ET AU DROIT A LA NON  
DISCRIMINATION DANS CE CONTEXTE**

**RÉPONSE DE LA PRINCIPAUTÉ D'ANDORRE**

---

- 1. Est-ce que votre pays favorise des politiques de financement du logement ou des programmes visant à permettre l'accès à la propriété et / ou d'autres logements abordables pour les segments les plus pauvres de la société, en accordant des crédits à travers des institutions financières (publiques, privées ou semi-privée)?**

Le droit à un logement digne est l'un des droits fondamentaux consacrés par la Constitution de la Principauté d'Andorre.

Plus spécifiquement, l'article 33 établit que :

« Les pouvoirs publics doivent s'efforcer d'assurer les conditions nécessaires pour permettre à chacun de jouir d'un logement digne ».

C'est dans cet esprit que les pouvoirs publics ont créé plusieurs lois pour réglementer les investissements immobiliers étrangers, les droits et les obligations des parties contractant des baux d'habitation, l'aménagement urbain, les normes de construction, la profession d'agent immobilier, etc.

L'Etat intervient peu dans le marché immobilier. L'équilibre à atteindre entre, d'une part, le droit au logement, le respect de l'initiative privée dans le cadre de l'économie de marché et le droit à la propriété, consacrés par la Constitution, et, d'autre part, le bon fonctionnement du marché immobilier privé (logements locatifs et en propriété), n'a nécessité la réglementation que de certains aspects spécifiques.

Le cadre juridique qui a été développé cherche à ordonner et faciliter la production privée et à garantir les droits des occupants et des locataires, tout en respectant l'équilibre qui doit prévaloir, dans le cadre d'une économie de marché, entre l'intervention de l'Etat et le bien-être de la société, conformément à l'article 32 de la Constitution.

Les textes qui conforment le cadre juridique lié au droit au logement sont amplement exposés dans le document annexé : c'est le cas de la Loi d'aménagement du territoire, la Loi relative aux logements locatifs, le Règlement de la construction, qui établit les conditions d'habitabilité des logements, la Loi relative à la propriété horizontale, et la Loi que régule les investissements

étrangers.

Lors du dernier cycle d'expansion du marché immobilier les difficultés d'accès au logement et de maintien du logement familial pour certains groupes de la population se sont fait sentir.

Dans le but de rechercher des solutions pour résoudre ces problèmes, le Gouvernement a créé un Département du Logement, par décret, le 16 juin 2004. Ce nouveau département a pour fonction de centraliser et de coordonner toutes les mesures concernant le logement, quels que soient les domaines (informations, propositions et actions en vue d'apporter des améliorations et des solutions, etc.).

Au moment de la création du Département du Logement, le secteur immobilier connaissait un cycle d'expansion qui engendrait une hausse importante des prix des logements locatifs et des logements à la vente. Etant donné que la majorité de la population réside dans des logements locatifs (62 % en 2005), les mesures et les programmes créés se sont concentrés sur ce segment du marché. Ils ont visé les personnes connaissant des difficultés financières, notamment les plus vulnérables en raison de la situation du marché immobilier, telles que les jeunes, les personnes âgées, les familles monoparentales, les personnes handicapées et les familles nombreuses.

### **Si la réponse est positive:**

- a. Veuillez, s'il vous plaît, indiquer si ces politiques ou programmes impliquent des subventions publiques, des exonérations fiscales ou d'autres financements publics.**

#### ***Allocations au logement***

La première mesure mise en place après la création du Département du Logement a été la création d'allocations au logement et de prêts pour le logement autonome des jeunes.

Ces aides sont réglementées par le Règlement relatif aux aides au logement locatif (*Reglament d'ajuts a l'habitatge de lloguer*), qui établit la procédure et les conditions requises pour en bénéficier. Une fois par an, un appel à candidatures est lancé pour l'attribution des allocations au logement. Le Gouvernement contribue au paiement du loyer des familles et des personnes qui répondent aux critères établis dans le règlement d'attribution de ces aides, pendant toute une année.

Les aides ont été mises en place pour éviter tout risque d'exclusion et pallier le problème d'hausse des prix du loyer rapidement.

Suite à la décélération et à la crise économique actuelles, la tendance du marché locatif s'est inversée : aujourd'hui, l'offre de logements locatifs est très importante. Les biens d'investissement destinés à la vente ont été placés sur le marché locatif, étant donné que le prix élevé du m<sup>2</sup> et le durcissement des conditions d'accès au financement extérieur freinent les ventes. Ces logements, de construction récente, ont entraîné une diminution du prix des loyers.

Toutefois, la situation économique actuelle a provoqué de nombreuses pertes d'emploi, et donc de revenus, ce qui contribue aux difficultés de certaines familles (locataires et propriétaires occupants) quant à l'entretien de leur logement. C'est pourquoi le Gouvernement maintient les allocations aux logements.

#### ***Prêts pour le logement autonome des jeunes***

La Principauté d'Andorre est consciente des difficultés rencontrées par les jeunes qui souhaitent devenir indépendants. En effet, lorsqu'ils intègrent le marché du travail, ceux-ci disposent de peu d'économies et leur niveau de salaire est relativement bas. Au moment de la location d'un logement, ils doivent s'acquitter d'un dépôt de garantie, du loyer du mois en cours et des frais d'agence, le cas échéant, ce qui constitue un frein important à leur émancipation. D'autres frais viennent s'ajouter, tels que l'achat de meubles, d'électroménagers, etc. Pour apporter une solution

aux jeunes de moins de 30 ans se trouvant dans cette situation, le Gouvernement a créé des prêts sans intérêt, d'un montant pouvant aller jusqu'à 4 000 €. Au début, ces prêts étaient attribués après un appel à candidatures, ce qui les rendait difficiles d'accès. Depuis 2007, les demandes peuvent être présentées toute l'année, ce qui permet à davantage de jeunes de bénéficier de ce type de prêts.

### **Crédits du dépôt de garantie**

L'appel à candidatures pour l'attribution des aides au logement de 2009 crée un crédit d'accès au logement locatif, dit crédit de dépôt en garantie. L'objectif est de répondre aux demandes de prêts pour le logement autonome de personnes ne faisant pas partie de la population jeune et/ou ne se trouvant pas dans une situation d'autonomisation véritable (couples séparés, couples jeunes avec enfants nécessitant un logement plus grand, etc.).

Il s'agit d'un crédit sans intérêt, de 2 800 € au plus, à rembourser en 12 mois maximum.

### **Bourse aux logements**

En 2006, une bourse aux logements a été créée. Ce programme a pour objectif de mettre sur le marché locatif les logements privés non occupés. Les propriétaires cèdent volontairement l'usage et la jouissance de leur bien et peuvent octroyer la gestion de ce dernier au Département du Logement.

Le Gouvernement garantit aux propriétaires le paiement des loyers par les locataires (en cas d'impayé, le Gouvernement garantit le paiement des loyers pendant 12 mois) et la remise en bon état du logement. En contrepartie, les propriétaires doivent céder leurs biens au Gouvernement, qui les louera à un prix convenu inférieur au prix du marché de 20 %. Pour pouvoir prétendre à un logement de la Bourse aux logements, les personnes intéressées doivent remplir certains critères, notamment des niveaux de revenus minimum et maximum. Ce programme s'adresse aux personnes à revenus intermédiaires.

Son objectif est d'intégrer les logements vides au marché locatif, de proposer des loyers moins élevés, pour avoir une incidence sur l'offre.

La mise en place de ce type de programme est lente et les résultats ne sont visibles qu'à moyen terme ou à long terme. En ce qui concerne la bourse aux logements en Andorre, étant donné la situation du marché (décrite ci-avant), ce programme n'a pas eu les effets escomptés. Il demeure toutefois en vigueur, afin d'essayer d'obtenir les logements que les propriétaires ne proposent pas à la location pour des raisons sentimentales ou pour éviter de renouveler de mauvaises expériences.

### **Exonérations fiscales pour l'achat d'un 1er logement**

En 2006, le Gouvernement a créé une exonération de l'impôt sur les transmissions de patrimoine immobilier pour l'achat d'une première résidence principale. Cet impôt, dont le Gouvernement et les administrations communales se partagent la gestion, est dû pour tout achat de bien immeuble. A l'heure actuelle, son montant équivaut à 4 % de la valeur du bien. Cette exonération a été introduite par la Loi 7/2006 du 21 juin 2006 portant modification de la Loi relative à l'impôt sur les transmissions de patrimoine immobilier (*Llei de modificació de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries*), dans le but d'aider les personnes et les familles aux revenus limités à acquérir leur première résidence principale. Cette mesure n'est pas uniquement destinée aux jeunes. Toute personne, quel que soit son âge, dont les revenus sont limités et souhaite acquérir un premier logement d'une valeur maximale de 360 000 €, peut bénéficier de cette exonération.

Le plafond des revenus a été révisé en 2008, par le biais de la Loi 31/2007 du 20 décembre 2008 relative à l'accompagnement du projet de budget pour l'exercice 2008, d'actualisation des taux d'imposition (*Llei d'acompanyament del Projecte de Llei de pressupost per a l'exercici 2008, d'actualització dels tipus de gravamen de diversos tributs*). Il a été relevé, et équivaut à 3 fois le montant du salaire minimum en cas d'acquéreur unique et à 4,5 fois le montant du salaire minimum si le bien est acheté par plusieurs acquéreurs.

### **Exonérations fiscales de l'impôt sur les plus-values pour rénovation d'une résidence principale**

Le secteur immobilier a connu une croissance démesurée lors du dernier cycle. De plus, l'Etat a constaté que des opérations d'achat et de vente d'un même bien immobilier étaient effectuées dans des délais brefs avec augmentation substantielle du prix de rachat, et a, par conséquent, créé un impôt sur les plus-values immobilières. La loi 21/2007 du 14 décembre 2007 crée un impôt sur les plus-values afin de freiner les opérations spéculatives. L'impôt a été créé avec un taux dégressif, en fonction de la durée de possession du bien : 15% de la plus-value si la vente a lieu pendant la première année. Après 10 ans de propriété, cet impôt n'est plus dû.

Cette même loi prévoit une exonération fiscale pour éviter l'imposition des plus-values lors de la vente de la résidence principale avec l'objectif d'acquisition d'une nouvelle résidence principale dans l'année.

### **Rénovation du parc immobilier : aide à la réhabilitation des logements et des bâtiments**

Fin 2006, la première phase du programme de rénovation des logements, intitulé *Andorra Muda't* (Rénovons nos logements), a été mise en place, afin que les propriétaires de logements obtiennent ou renouvellent leurs permis d'habiter ou certificat d'habitabilité. Cette mesure a pour objectif de donner les moyens aux propriétaires d'effectuer plus facilement les travaux nécessaires pour rendre les logements conformes à la réglementation.

Mentionnons que cette première phase a été mise en place rapidement et de manière isolée, mais qu'elle fait partie d'un projet plus vaste d'incitation à la rénovation du parc immobilier existant. Ce projet est censé répondre au besoin de disposer d'un parc immobilier suffisant et de qualité, en conformité avec l'article 31 de la Constitution qui établit qu'il « appartient à l'Etat de veiller à l'utilisation rationnelle du sol et de toutes les ressources naturelles afin de garantir à chacun une qualité de vie digne, ainsi que de rétablir et de préserver pour les générations futures un équilibre écologique rationnel de l'atmosphère, de l'eau et de la terre, et de protéger la flore et la faune locale ».

Le 16 mars 2011, le Gouvernement a substitué ce projet par un programme d'aides et de prêts à la réhabilitation du parc immobilier beaucoup plus ample.

En effet en application des articles 13, 18, 19 et de la disposition additionnelle de la Loi 93/2010, du 16 décembre, de mesures pour promouvoir l'activité économique et sociale et de rationalisation et optimisation des ressources de l'Administration, le Gouvernement a mis en place un programme de subvention et de prêt garantis pour la réhabilitation des logements et des bâtiments destinés à logements. Ce programme a un double objectif : impulser l'activité économique du secteur constructif et en particulier des petites et moyennes entreprises qui entourent ce secteur économique et stimuler la conservation et l'amélioration des logements, surtout du point de vue de l'habitabilité, la sécurité industrielle, l'accessibilité, l'efficacité et l'économie énergétiques et l'aspect des façades.

### **Mesures de relance économique**

Il convient également de mentionner qu'étant donné le ralentissement de l'activité immobilière et la crise économique, la Loi 31/2008 du 18 décembre 2008 relative aux mesures de relance économique (*Llei de mesures de reactivació econòmica*) relève la limite des investissements immobiliers étrangers jusqu'à deux unités, réduit le délai de préavis pour résiliation de bail par le preneur, fixé par la Loi relative à la location des immeubles urbains (*Llei d'arrendament de finques urbanes*) à un mois et établit, pour toute l'année 2009, que les prix des loyers, y compris des loyers d'habitation, ne peuvent pas être révisés selon l'indice des prix à la consommation. Ceux-ci n'ont donc pas été augmentés. Cette mesure ponctuelle a été valable pendant toute l'année 2009 et continue à être appliquée en 2011.

**b. Merci de communiquer si ces politiques ou programmes impliquent la participation d'une ou plusieurs institutions financières internationales suivantes:**

- **Les institutions financières internationales (Banque mondiale, Fonds monétaire international, etc.)**
- **Les banques régionales de développement (BID, la BAD (Asie), BAD (Afrique), etc.)**
- **Les acteurs financiers privés internationaux (banques commerciales, fonds d'investissement, etc.)**

Des différents programmes présentés ci-dessus, seuls les prêts garantis pour la réhabilitation des logements et des bâtiments destinés à logements se font à travers des cinq banques commerciales établies au pays.

**c. Veuillez indiquer la période durant laquelle ces politiques et programmes ont été mis en œuvre.**

Suivant un ordre chronologique, tout d'abord les allocations aux logement et les prêts pour le logement autonome des jeunes en location ont été crée en mars 2005 lors du premier appel à candidatures pour l'attribution des aides au logement en location. Par la suite, la Bourse aux logements a été mise en œuvre en mai 2006.

La Loi 7/2006 du 21 juin 2006 portant modification de la Loi relative à l'impôt sur les transmissions de patrimoine immobilier a mis en place l'exonération fiscale pour l'achat d'un 1er logement.

La Loi 21/2007 du 14 décembre 2007 crée un impôt sur les plus-values et l'exonération de cet impôt pour les situations de rénovation de la résidence principale.

Les crédits d'accès au logement locatif ont été mis en œuvre en mars 2009, lors de l'appel à candidatures pour l'attribution des aides au logement en location.

Finalement en mars 2011 est mis en place le programme d'aides à la rénovation des logements.

Tous les programmes sont actifs depuis leur création.

**d. Merci de bien vouloir spécifier si ces programmes ont été élaborés ou mis en œuvre dans le cadre de mesures de relance prises dans le contexte des crises financière et économique mondiale qui ont débuté en 2008.**

Effectivement, comme exposé à la première réponse, le programme d'aides à la rénovation des logements, l'augmentation de la limite des investissements immobiliers étrangers jusqu'à deux unités et la prohibition de réviser les prix des loyers, y compris des loyers d'habitation, selon l'indice des prix à la consommation qui a été renouveler depuis 2009 jusqu'en 2011, sont des mesures qui répondent au contexte de crise financière et économique.

**2. Merci de fournir toute évaluation disponible de l'impact de ces politiques et programmes sur la situation du logement des personnes en situation de pauvreté ou de toute autre catégorie de bénéficiaires.**

**Plus spécifiquement, veuillez fournir les données suivantes:**

- a. **Le pourcentage de la population vivant dans des implantations sauvages avant et après la mise en œuvre de ces politiques.**
- b. **Le pourcentage de ménages ayant accès à un meilleur assainissement (y compris dans les zones rurales) avant et après la mise en œuvre de ces politiques.**
- c. **Le pourcentage de la population ayant accès à l'électricité (y compris dans les zones rurales) avant et après la mise en œuvre de ces politiques.**
- d. **Le pourcentage d'habitations avec des titres de propriété clairement établis avant et après la mise en œuvre de ces politiques.**

Il convient de signaler qu'en Andorre, il n'existe pas d'occupation illégale de bâtiments, ni de constructions illégales.

En 1991, après avoir constaté que certaines familles établissaient leur résidence principale dans des caravanes installées dans des campings, les pouvoirs publics ont interdit ce type de pratique en sanctionnant les propriétaires de campings par des amendes de 200 000 ESP (environ 1 200 €). Le Décret du 17 avril 1991 portant modification du règlement des campings (*Decret relatiu a la modificació del Reglament de càmpings*), qui établissait cette sanction, a été abrogé par la nouvelle législation relative au secteur du tourisme. La loi actuelle prévoit également des sanctions pour les établissements qui ne respectent pas les règles en vigueur. Cette pratique a ainsi été éliminée.

A l'heure actuelle, les personnes à faibles revenus s'installent en général dans des pensions de famille ou des appart-hôtels, qui, même s'ils appartiennent au réseau des logements de tourisme, ne sont guère utilisés à des fins touristiques, car ils ne disposent pas d'installations ou d'équipements modernes. Ces infrastructures touristiques présentent l'avantage de se trouver au cœur de la vallée et, par conséquent, de permettre aux usagers de se déplacer à pied, ce qui évite les frais de transport, avantage que ne présentent pas les villes plus éloignées où les logements locatifs sont plus abordables.

Toutefois, le recours à ce type de logement doit être temporaire et transitoire, étant donné que la Loi générale du 30 juin 1998 relative aux logements de tourisme (*Llei general de l'allotjament turístic*) ne permet ce type d'accueil que pour un séjour inférieur à 3 mois. Dans la pratique, il évite à certaines personnes de se retrouver sans toit et permet une certaine autonomie.

En ce qui concerne l'accès à l'électricité et les conditions d'assainissement, il faut souligner que tous les immeubles destinés à habitation doivent remplir les critères minima d'habitabilité, tel que détaillés dans l'annexe.

En ce qui concerne le pourcentage de logement en propriété, les chiffres sont les suivantes :

#### Répartition des ménages par type de résidence principale

Type de résidence principale	2005	2006	2007	2008	2009
Logement locatif	62,00 %	63,50 %	62,20 %	63,00 %	59,50 %
Propriété achetée (entièrement payée)	18,00 %	16,40 %	15,60 %	14,40 %	16,40 %
Propriété achetée (partiellement payée)	12,70 %	11,70 %	14,30 %	15,30 %	17,00 %
Propriété (héritage ou donation)	3,30 %	3,80 %	3,20 %	3,40 %	2,90 %
Cession ou autres	4,10 %	4,60 %	4,70 %	4,00 %	4,20 %

**3. Merci aussi de fournir des informations sur les programmes ou les politiques concernant la construction ou la mise à disposition de logements publics destinés à la vente ou à la location dans le pays (y compris la privatisation des logements publics). Veuillez décrire toutes les réformes importantes ainsi que les développements dans ce secteur au cours des trente dernières années. Vous êtes priés de fournir (en annexe) tous les documents pertinents, les lois, règlements et/ou politiques.**

Comme il en ressort de l'exposé de la première réponse, l'intervention de l'État et les politiques liées au logement n'ont pas été orientées vers la réalisation d'un parc de logements publics. Toutefois, il convient de mentionner les initiatives des Comunes :

*Comú d'Andorra la Vella :*

- *Hostal Calones*, en septembre 2009, le *Comú* a mis à disposition des personnes âgées de la commune 15 appartements. L'immeuble, qui accueillait déjà un service de restauration pour les personnes âgées, a été entièrement acquis quelques mois auparavant. Les appartements ont été attribués par tirage au sort en présence d'un notaire parmi les 16 personnes qui en avaient fait la demande et remplissaient les conditions requises.
- *Jovial* : Le *Comú* conjointement avec une fondation privée, qui a fourni le terrain, ont bâtis un immeuble de logements locatifs pour jeunes. Les prix des loyers des 75 logements peuvent être réduits grâce à une subvention octroyée directement par le *Comú*, qui gère les demandes des jeunes. Le tirage au sort des appartements a eu lieu en janvier 2009 parmi les 79 jeunes qui avaient présenté leurs candidatures et remplissaient les conditions requises.

*Comú d'Encamp :*

- Logements locatifs à prix réduits au *Pas de la Casa* : en 2009, le *Comú d'Encamp* a mis à disposition des personnes qui travaillent à la ville du *Pas de la Casa*, des logements locatifs à prix réduits. La première phase qui a été terminée en avril 2009 compte avec 57 appartements, suivis d'autres 35 logements en novembre. La formule utilisée pour la construction de ces logements a été l'appel d'offres public, qui a eu lieu en 2006, pour attribuer la concession administrative des travaux de construction, d'exploitation, de gestion et de maintien des deux bâtiments à une entreprise privée.

Outre ces trois initiatives, aucun autre projet de construction ou de mise à disposition de logements publics ne s'est pas concrétisé.

Andorra la Vella, 21 mai 2012

---

## ANNEXE

### Cadre juridique lié au droit au logement

---

#### **Introduction**

Le droit à un logement digne est l'un des droits fondamentaux consacrés par la Constitution de la Principauté d'Andorre.

Plus spécifiquement, l'article 33 établit ce qui suit :

« Les pouvoirs publics doivent s'efforcer d'assurer les conditions nécessaires pour permettre à chacun de jouir d'un logement digne ».

C'est dans cet esprit que les pouvoirs publics ont créé diverses lois pour réglementer les investissements immobiliers étrangers, les droits et les obligations des parties contractant des baux d'habitation, l'aménagement urbain, les normes de construction, la profession d'agent immobilier, etc.

L'Etat intervient peu dans le marché immobilier. L'équilibre à atteindre entre, d'une part, le droit au logement, le respect de l'initiative privée dans le cadre de l'économie de marché et le droit à la propriété, consacrés par la Constitution, et, d'autre part, le bon fonctionnement du marché immobilier privé (logements locatifs et en propriété), n'a nécessité la réglementation que de certains aspects spécifiques.

Le cadre juridique qui a été développé cherche à ordonner et faciliter la production privée et à garantir les droits des occupants et des locataires, tout en respectant l'équilibre qui doit prévaloir, dans le cadre d'une économie de marché, entre l'intervention de l'Etat et le bien-être de la société, conformément à l'article 32 de la Constitution.

#### **Loi d'aménagement du territoire**

La Loi du 29 décembre 2000 relative à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme (*Llei general d'ordenació del territori i urbanisme*) constitue un changement important dans le cadre juridique andorran, car elle introduit le premier instrument de planification, de prévision et d'urbanisme nécessaire à l'aménagement et à l'utilisation du territoire. Le régime précédent s'était plus particulièrement concentré sur la phase de construction ; il était également marqué par un manque d'intervention publique dans l'importante phase préalable de parcellisation, d'urbanisation, de prévision des infrastructures, des services et des équipements collectifs, ainsi que par un manque de territoire public. La nouvelle loi établit un système qui, comme indiqué dans l'exposé des motifs, doit rendre possible un aménagement du territoire prévoyant et protecteur, l'acquisition de territoires publics pour répondre aux besoins collectifs et à la croissance harmonieuse et pondérée des unités d'activité, du logement, et des infrastructures, équipements et services inhérents à cette croissance et au bien-être général. L'une des nouveautés importantes établies par cette loi est la cession obligatoire de terrains en faveur des *Comuns*. Ces terrains doivent être destinés aux équipements collectifs et aux services publics. Depuis la Loi 8/2006 du 21 juin 2006 portant modification de la Loi générale du 29 décembre 2000 relative à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme (*Llei de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme*), ces terrains peuvent également servir à la construction de logements sociaux. Ce nouveau cadre établit que l'urbanisation, en tant qu'activité, relève prioritairement de l'initiative privée. Toutefois, l'initiative publique, qui revêt un caractère supplétif, peut pallier l'inaction de l'initiative privée dans l'intérêt public.

Il convient de souligner que la majeure partie de la population occupe des logements locatifs ; c'est donc sur ce type d'habitation que les ressources et l'attention des pouvoirs publics se concentrent.

#### **Loi relative aux logements locatifs**

La première Loi sur la location des immeubles urbains (*Llei d'arrendament de finques urbanes*) a été approuvée en 1993 et modifiée en 1999, dans le but d'alléger certaines charges imposées aux locataires et d'octroyer à ces derniers une plus grande sécurité juridique. A l'heure actuelle, cette loi est toujours en vigueur, mais a subi trois modifications.

Cette loi établit un cadre pour les baux à usage d'habitation principale, de résidence secondaire non destinées au tourisme, de locaux commerciaux et, de manière générale, de tout bâtiment dont la finalité principale n'est pas l'utilisation ou l'exploitation agricoles.

L'une des modifications mentionnées précédemment a été apportée en 2006, par le biais de la Loi 11/2006 du 27 octobre 2006 portant modification de la Loi sur la location des immeubles urbains (*Llei de modificació puntual de la Llei d'arrendament de finques urbanes*). Le législateur a cru nécessaire de préciser la durée minimale des baux de résidence secondaire. Plus spécifiquement, la durée des baux de résidence secondaire ne peut être inférieure à 3 mois, étant donné que les locations d'une durée inférieure sont considérées comme des locations de vacances et réglementées par la Loi générale relative aux logements de tourisme (*Llei general d'allotjaments turístics*).

La loi établit également l'interdiction de louer un logement sans certificat d'habitabilité valable. Les contrats de location peuvent être verbaux ou écrits, mais doivent obligatoirement être écrits si la durée du bail est supérieure à 5 ans. La durée des baux à usage d'habitation principale ne peut être inférieure à 5 ans. Outre les dispositions générales relatives aux contrats de location, la loi établit également la possibilité de convenir d'un dépôt de garantie qui ne peut, en aucun cas, être supérieur à deux mois de loyer. L'objectif est de garantir que le preneur remplisse ses obligations contractuelles et s'acquitte des frais liés aux dégradations qu'il pourrait causer au bien loué. Le bailleur conserve le dépôt de garantie et doit le rendre au terme du contrat, à moins qu'il ne doive l'utiliser en partie ou en totalité conformément à sa destination, auquel cas la loi prévoit qu'il doit fournir des justificatifs.

En outre, la loi prévoit que, dans le cadre d'un bail à usage d'habitation principale, le prix du loyer peut être révisé une fois par an, sur la base de l'indice des prix à la consommation de l'année antérieure. Pour les autres contrats, le régime de révision peut être convenu librement, bien que dans la pratique, ce soit l'indice officiel publié par le Gouvernement qui est en général utilisé.

La dernière modification apportée à cette loi, concerne précisément le système de révision du prix du loyer. A partir de la Loi 21/2011, du 15 de décembre de modification de la Loi sur la locations des immeubles urbains (*Llei de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999*), la Loi du budget général peut limiter ou suspendre la révision du prix des loyers.

La loi réglemente également certains aspects relatifs aux charges locatives afférentes au bien loué, convenues lors de la signature du bail. Elle établit, entre autres, que le bailleur ne peut demander le remboursement des charges locatives qu'en s'appuyant sur des justificatifs indiquant la part imputable à chaque locataire. En l'absence de compteurs individuels, les coûts peuvent être répartis en fonction de la superficie du logement de chaque locataire. Quant aux frais d'eau chaude et de chauffage, la loi prévoit que le contrat doit spécifier les périodes de prestation de ces services, le coût des charges de la première année et le régime de révision ultérieure, qui doit inclure le coût de l'énergie utilisée et d'autres facteurs qui influent sur le prix, par exemple, le prix du carburant. Pour garantir certains services de base tels que l'eau chaude et, surtout, le chauffage, la loi stipule que, quelles que soient les spécifications du contrat, l'eau chaude est un service qui doit être fourni tout au long de l'année, 24 h/24. En ce qui concerne le chauffage, il doit être fourni pendant toute la période hivernale. Les périodes de prestation sont déterminées en fonction de l'altitude à laquelle se trouve le bien loué, mais couvrent au moins du 1er novembre au 30 avril pour les habitations situées jusqu'à 1200 mètres d'altitude et de 6 h du matin jusqu'à minuit dans tous les cas.

La loi réglemente d'autres points tels que les droits et les obligations de chacune des parties contractantes. Pour ce qui est du maintien en bon état du logement, elle établit que le bailleur a l'obligation d'effectuer, au niveau de l'immeuble et de ses installations, les réparations nécessaires pour que ceux-ci puissent être utilisés d'une manière conforme à leur destination. Ces réparations concernent la structure, la toiture, les façades, les escaliers, les installations générales et les parties à usage commun de l'immeuble.

Les réparations résultant d'une mauvaise utilisation ou de dégradations du fait des occupants sont à la charge du preneur.

Comme indiqué précédemment, la durée d'un bail ne peut être inférieure à 5 ans. Ensuite, le contrat est renouvelé par tacite reconduction tous les ans. Toutefois, le preneur a la possibilité de résilier le contrat à tout moment, moyennant un préavis qui depuis la Loi 31/2008 du 18 décembre 2008 relative aux mesures de relance économique (*Llei de mesures de reactivació econòmica*), est d'un mois. (Avant cette loi, le préavis équivalait à un mois par année restant à courir jusqu'à l'échéance du contrat et était d'au moins trois mois.)

La loi prévoit que tout contrat modifiant, au préjudice du preneur, les règles établies en matière de baux à usage d'habitation principale, est nul et non avenu.

### **Habitabilité des logements – Règlement de la construction**

Conformément à l'article 4.1 de la Loi sur la location des immeubles urbains (*Llei d'arrendament de finques urbanas*), la location d'un logement est obligatoirement soumise à l'obtention d'un certificat d'habitabilité ou d'un permis d'habiter.

Ces documents garantissent que le logement répond aux normes minimales exigibles d'habitabilité. Ils sont indispensables pour établir un contrat avec les services d'eau, de gaz et d'électricité.

Tous les logements construits depuis 2000 doivent obtenir un permis d'habiter auprès du ministère compétent en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, après présentation de la déclaration d'achèvement des travaux. Ce document devait être renouvelé seulement en cas de modification des conditions d'habitabilité. Le certificat d'habitabilité, en revanche, garantit l'habitabilité des logements construits avant 2000 et est valable 10 ans. A l'heure actuelle, le certificat d'habitabilité et le permis d'habiter sont valables 10 ans et doivent obligatoirement être renouvelés en cas de changement de titulaire du logement (à la location comme à la vente).

L'obtention de ces documents incombe au promoteur et/ou au propriétaire. Ils sont approuvés, visés et archivés par un architecte ou un professionnel reconnu par le ministère compétent en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme et compétent pour réaliser des inspections.

Conformément à la troisième disposition transitoire de la Loi du 22 décembre 1999 sur la location des immeubles urbains (*Llei d'arrendament de finques urbanas*), le Règlement relatif à la procédure d'obtention des permis d'habiter et certificat d'habitabilité pour les logements (*Reglament regulador del procediment d'obtenció de la cèdula d'habitabilitat i del certificat d'habitabilitat en habitatges*) a été approuvé. Il a ensuite été modifié le 5 janvier 2000 par erratum, puis par voie réglementaire le 4 mai 2005.

A l'heure actuelle, depuis l'approbation de la législation sur l'aménagement du territoire, c'est le Règlement du 8 avril 2009 relatif aux opérations de construction (*Reglament de construcció*) qui est en vigueur. Il modifie et abroge le règlement de 2003. (Mentionnons, néanmoins, que l'obligation d'obtenir un permis d'habiter en vue d'utiliser et d'occuper un bâtiment remonte à l'Ordonnance générale I (*Ordinació general I*) de 1981 approuvée par le *Consell General*.)

Depuis l'approbation de ce règlement, les logements doivent respecter les normes d'habitabilité en vigueur au moment de l'octroi du permis de construire.

Quatre niveaux d'habitabilité ont été définis, en fonction de la réglementation appliquée au moment où les bâtiments ont été construits :

- niveau A : logements construits en application de la réglementation antérieure au 16 juin 1978,
- niveau B : logements dont le permis de construire a été délivré entre le 16 juin 1978 et le 3 mai 1995,
- niveau C : logements dont le permis de construire a été délivré entre le 3 mai 1995 et l'approbation du Plan d'aménagement du territoire et d'urbanisme de chaque ville, *POUP Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial*,
- niveau D : logements dont le permis de construire a été délivré après l'approbation du *POUP* de chaque ville.

Tout logement relevant du niveau D doit remplir les conditions minimales établies par le règlement et par le *POUP* de la ville où se trouve ledit logement, si ce dernier impose des conditions supplémentaires.

Plus précisément, pour remplir les critères minimum d'habitabilité, quels que soient l'année de construction et le niveau d'habitabilité exigé, les logements ne doivent présenter aucun défaut structurel, aucune infiltration ni aucun signe d'humidité apparents, ils doivent être étanches aux eaux pluviales, disposer d'au moins une salle d'eau avec au minimum une douche ou une baignoire dûment étanchéifiées, un lavabo et un WC, disposer de l'eau froide et de l'eau chaude, d'une installation électrique, d'un espace destiné à la cuisine qui doit comprendre, au minimum, un appareil de cuisson électrique ou au gaz, un évier et un réfrigérateur. La hauteur sous plafond doit être de 2,5 mètres au moins, les sols et les murs doivent avoir des finitions adéquates, ne pas présenter de danger pour les personnes ni être poussiéreux. Si le logement possède une installation de gaz, il doit obligatoirement disposer de ventilations hautes et basses. Tous les niveaux d'habitabilité imposent, en matière de ventilation, que les escaliers et les vestibules d'accès à un logement soient convenablement éclairés et ventilés. La salle d'eau doit obligatoirement posséder un système de ventilation, soit une fenêtre donnant sur la façade ou sur une cour, soit un système de ventilation mécanique ou naturelle. Les logements relevant du niveau B doivent en plus être conformes aux règles en matière de surface utile minimale et de surface minimale des différentes pièces : 24 m<sup>2</sup> pour le logement, 16 m<sup>2</sup> pour la salle à manger ou le séjour, 18 m<sup>2</sup> pour la cuisine-salle à manger, 5 m<sup>2</sup> pour la cuisine, 5 m<sup>2</sup> pour les chambres et 7,5 m<sup>2</sup> pour les chambres doubles, 3 m<sup>2</sup> pour la salle d'eau. La réglementation correspondant au niveau B exige également que les logements de quatre pièces et plus possèdent une buanderie d'au moins 1,5 m<sup>2</sup> et un espace pour le séchage du linge. La réglementation établit aussi les surfaces minimales de ventilation et d'éclairage des différentes pièces, notamment des cuisines, et l'obligation de disposer d'un système d'extraction de fumées. De plus, à partir du niveau B, la réglementation établit la largeur minimale des couloirs et de la porte d'entrée, et l'obligation de disposer d'un système d'évacuation des eaux résiduaires.

A partir du niveau C, la réglementation introduit des normes en matière d'accessibilité des immeubles et l'obligation d'installer un ascenseur et un accès pour les personnes handicapées. La Loi relative à l'accessibilité (*Llei d'accessibilitat*) a été approuvée le 6 avril 1995.

Le règlement actuel (niveau D) spécifie que tout logement doit prévoir un espace pour le lavage et le séchage du linge, indépendant ou intégré à la cuisine ou à la salle d'eau. La surface minimale des logements passe à 30 m<sup>2</sup>, celle des chambres à 6 m<sup>2</sup> et 8 m<sup>2</sup> pour les chambres doubles.

Il établit également que les logements doivent disposer d'une installation permettant d'accéder à la téléphonie et à la télévision, que les immeubles doivent comprendre une pièce indépendante et ventilée pour les poubelles, qui permette le tri sélectif, des placards fermés ou des pièces spécifiques pour les compteurs et les dispositifs de raccordement à l'eau, à l'électricité et au téléphone.

En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, il est dans tous les cas obligatoire de maintenir au moins le niveau d'habitabilité exigé au moment de la construction du bâtiment. Toutefois, si les travaux sont majeurs, le permis de construire ne sera délivré que si le niveau d'habitabilité correspond à celui des bâtiments neufs (niveau D).

Le règlement établit que le permis d'habiter et le certificat d'habitabilité sont valables 10 ans, que les logements ayant obtenu un certificat d'habitabilité ou un permis d'habiter doivent toujours répondre, au moins, aux critères de ce niveau d'habitabilité. En matière de respect des conditions minimales d'habitabilité, il n'existe aucune distinction se fondant sur la destination ou l'usage du logement : les normes d'habitabilité s'appliquent autant aux logements locatifs qu'aux logements occupés par leurs propriétaires. La Loi relative à la propriété horizontale (*Llei de propietat horitzontal*) régit la cohabitation au sein des immeubles en copropriété ; elle établit l'obligation d'entretien des immeubles et des logements, y compris ceux occupés par leurs propriétaires.

### **Loi relative à la propriété horizontale**

La Loi 12/2004 relative à la propriété horizontale (*Llei de propietat horitzontal*) a été approuvée le 30 juin 2004, afin de réglementer une réalité économique et sociale nouvelle de la propriété horizontale, qui ne l'était pas jusqu'alors, même si des ordonnances sur certains aspects spécifiques avaient été adoptées. Outre la réglementation de cette catégorie juridique, la loi établit un système juridique d'administration et de fonctionnement des relations de voisinage, les droits et les devoirs des copropriétaires, notamment leurs obligations financières. Elle permet également de renforcer les garanties en faveur des acquéreurs quant aux dettes éventuelles des vendeurs à l'égard de la copropriété. Elle supprime aussi une pratique qui s'était instaurée, le droit de préemption et le droit de retrait du reste des copropriétaires lors d'une vente. De plus, la loi renforce la lutte contre le manque d'intérêt des propriétaires pour l'entretien des immeubles : elle établit l'obligation de prévoir un budget pour l'assurance et l'entretien général des immeubles et de leurs installations. L'article 10 établit que les propriétaires ont une obligation d'entretien des immeubles et de leur propre logement. Ils sont également obligés d'accepter la réalisation des travaux et des réparations nécessaires à l'entretien des immeubles et de laisser entrer le personnel chargé des travaux dans la propriété (article 11).

### **Services de base**

Le ministère chargé de la santé est compétent en matière de salubrité de l'environnement, d'hygiène, de santé publique et d'autres facteurs liés à la qualité de vie des citoyens. Parmi les actions menées par ce ministère, mentionnons le suivi et la surveillance de la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine. En application de la Loi qualifiée du 4 novembre 1993 relative à la délimitation des compétences des *Comuns* (*Llei qualificada de delimitació de les competències dels comuns*), le service des eaux relève de la compétence de l'administration communale. Tout service d'approvisionnement en eau destinée à la consommation humaine doit respecter la réglementation prévue dans le Règlement du 17 octobre 2007 relatif aux critères sanitaires de la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine (*Reglament relatiu als criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua destinada al consum humà*).

Il convient également de mentionner que les services de téléphonie et d'électricité sont des services publics fournis par des entreprises de type public (FEDA et Andorra Telecom), ce qui garantit un niveau élevé de prestation de service.

### **Investissements étrangers**

Les investissements étrangers dans l'immobilier sont également réglementés. Il convient de souligner que l'orographie du territoire et le fort développement du secteur du tourisme attirent les investissements étrangers dans l'immobilier ; les acquéreurs souhaitant profiter de la montagne en été comme en hiver.

Pour garantir et protéger l'accès au logement des personnes résidant en Andorre, le législateur a limité les investissements étrangers aux logements à usage personnel. Cette limitation a pour but de protéger le marché en faveur des personnes résidant en Andorre, pour que l'offre sur le secteur immobilier privé, habituellement très actif, soit suffisante et ne soit pas contrôlée par de grands investisseurs étrangers.

Des mesures protectionnistes semblables figuraient déjà dans des décrets de 1939, qui interdisaient l'achat ou la construction de logements par des étrangers sans autorisation expresse du *Consell General*. Un décret du 12 novembre 1949 imposait déjà une limitation des investissements immobiliers. En effet, à partir de ce décret, l'acquisition foncière était limitée à un seul terrain, destiné à la construction d'un bâtiment à l'usage de l'acquéreur et de sa famille. Ce décret réglementait la superficie et la constructibilité maximales du terrain : 500 m<sup>2</sup> de superficie et 60 m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup> de superficie constructible. Ces chiffres ont été adaptés au fil des années, jusqu'à la Loi 2/2008 du 8 avril 2008 relative aux investissements étrangers dans la Principauté d'Andorre (*Llei d'inversions estrangeres*), qui établit une limite d'un logement et deux places de parking ou bien d'un terrain de 1 000 m<sup>2</sup> destiné à la construction d'une maison, par personne.

La Loi 31/2008 du 18 décembre 2008 relative aux mesures de relance économique (*Llei de mesures de reactivació econòmica*) relève cette limite jusqu'à deux appartements par personne physique. Cette mesure a été adoptée pour que les immeubles construits qui ne trouvaient pas

acquéreur parmi les personnes résidant en Andorre en raison du durcissement des conditions d'accès au financement extérieur, puissent intéresser des investisseurs étrangers et ce, afin de relancer le secteur.

---