

PROJECTE TRENCALÒS: CAP A UNA ESTRATÈGIA COMUNA DE DESMERCANTILITZACIÓ DE L'HABITATGE AL PIRINEU CATALÀ

MÀSTER UNIVERSITARI EN GESTIÓ D'ÀREES DE MUNTANYA
2024

Autor del document:
Arnau Corberó Rifà

Assignatura:
Treball de Fi de Màster

Tutor de treball:
Joan Ganau Casas



**Màster Universitari en
Gestió d'Àrees de Muntanya**





GUIO DEL TREBALL

Agraïments	3
1. INTRODUCCIÓ	4
2. OBJECTIU	6
3. METODOLOGIA	6
1. Anàlisi de sistemes i actors involucrats	7
2. Creació i visualització d'escenaris de sistemes	8
3. Aplicació com a sistema viu	11
4. ÀMBIT DE TREBALL	11
5. ANÀLISI DE SISTEMES I ACTORS INVOLUCRATS	12
A. A wicked problem (Un problema complex)	12
B. Accions en matèria d'habitatge	19
Accions des dels ens públics	19
Accions en col·laboració publicoprivada	27
Accions des de l'economia social i solidària	28
Accions des de la mobilització social	29
Les accions en matèria d'habitatge al món rural, una "guerra de guerrilles"	30
C. Conceptes i experiències clau per l'articulació d'una estructura de custòdia de sòl comunitària	31
Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.	31
Alguns models de promoció de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús	33
Dificultats model cooperatiu als entorns rurals i de muntanya	35
Blindatge del sòl	36
El dret de superfície	36
Els "Community Land Trust" o Custòdia de sòl comunitària	36
Projectes incipients al nostre territori	38
D. Formes d'accés al sol	44
Tanteig i Retracte	44
El "Cens Vitalici"	44
6. CREACIÓ I VISUALITZACIÓ D'ESCENÀRIS DE SISTEMES	47
A. Cap a una Custòdia de sòl comunitària al Pirineu	48
B. Formes jurídiques i tinença	48
C. Formes de gestió del vol	50
Cessió d'ús a grups motors	50
Lloguer	50
Masoveria urbana	51
Cooperatives d'habitatge dispers provinents de TiR o del Cens vitalici	51
D. La dimensió territorial una qüestió clau	52
E. Actors participants	52



F. Participació i implicació veïnal - Reentendre la gestió comunal	53
G. Finançament i adquisició de bens	54
7. APLICACIÓ COM A SISTEMA VIU I EN TRANSFORMACIÓ	56
Conversa amb Júlia Leigh Capdevila, Ateneu Cooperatiu de l'Alt Pirineu i l'Aran:	56
Sobre el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús	56
Sobre la creació d'una entitat tipus CLT	56
Conversa amb Lali Daví, Fundació La Dinamo:	57
Sobre els models d'HCCU de projecte únics o per fases	57
Sobre el funcionament d'una CLT Catalunya	57
Conversa amb Roser Bombardó, Alcaldessa de Montellà i Martinet	57
Sobre l'articulació d'una CSC pirinenca	57
Entrevista amb Enric Quílez, president de la Confluència per una Cerdanya Sostenible	58
Properes passes: Una proto-CSC pirinenca o proves pilot	59
8. Conclusions	60
9. Bibliografia	61

Agraïments

Al professor Joan Ganau, per la paciència, les correccions en cap de setmana, però sobretot per, a través dels seus missatges motivadors, empènyer-me a ser el més creatiu possible.

A l'Enric Quílez, la Roser Bombardó, la Lali Daví, la Camila del Mármol, el Bernat Lavaquioli¹ i la Júlia Leigh, per ajudar-me a fer de la proposta presentada quelcom un mica més tangible.

A la Sílvia, la Júlia, el Joan, les membres de *La Duvella* i del *Sindicat*, així com totes aquelles persones amb qui alguna vegada hem parlat d'habitatge al Pirineu i hem somiat en canviar les coses.

Als meus pares per transmetre'm els valors de l'esforç i del bé comú.

A la meva companya Argi, per animar-me a cursar el Màster en un moment de molts dubtes, per totes les hores i dies que ha passat a casa mentre jo era a Lleida i pel suport absolut en l'*sprint* final que ha suposat el present treball.

A la meva filla Irati per la seva companyia omnipresent, però també per ser la motivació a intentar fer d'aquest lloc que ara anomenem casa, un indret millor.

¹ Finalment no ha estat possible entrevistar al Bernat ni a la Camila, però em consta que han llegit alguna de les versions preliminars del present treball.

1. INTRODUCCIÓ

Mentre recorrem la C-16, a l'alçada de Terrassa, just abans d'agafar el desviament cap a la C-58, la passatgera que he recollit a la sortida de Barcelona comenta: "...és molt injust, arriba gent de països més rics i lloguen els pisos al preu que sigui, la gent de Barcelona ens veiem obligats a marxar. I el mateix efecte tenim nosaltres allà on anem...". Una hora més tard, a Berga ha baixat l'últim dels passatgers de *blablacar* i m'acosto al túnel del Cadí. Passat Bagà, amb el Comabona i el coll de Tancalaporta al fons, llueix a mode de benvinguda un cartell groc fluorescent anunciant la plataforma de compravenda de pisos *idealista*.

La passatgera de *blablacar* descrivia, conscient o inconscientment, la gentrificació a l'entorn metropolità de Barcelona. Aquest terme, l'emprà per primera vegada per Ruth Glass el 1964, descrivint els processos de canvi d'alguns barris londinencs i fa referència al fenomen d'elitització de ciutats o barris, a causa de l'interès creixent que generen en un sector de la població amb més poder adquisitiu.



Figura 1. Al capdamunt de la C-16, se'ns anuncia que el territori que ens espera al creuar el túnel és "ideal" per la compra-venta d'habitatge. Font: Elaboració pròpia, Agost de 2024.

El present treball, s'emmarca en l'àmbit de l'Alt Pirineu i l'Aran, on també s'hi ha gestat un procés de gentrificació relacionat amb el caràcter essencialment turístic de les activitats que s'hi desenvolupen. Tot i haver perdut la meitat de la seva població i doblat el nombre d'habitatges, l'accés a una llar digna i estable als municipis pirinencs resulta una quimera de difícil comprensió.

Aquesta qüestió és, avui en dia, en boca de tothom, i des de fa uns anys també a les agendes polítiques. Des d'institucions públiques locals, regionals, autonòmiques o estatals es promouen accions en matèria d'habitatge. Tanmateix, les propostes que sorgeixen més amunt de l'àmbit comarcal, sovint no són capaces de captar les necessitats específiques dels territoris de muntanya (Rodríguez Busqué, 2021). Per contra, aquelles administracions amb arrelament a l'entorn local, els manca capacitat tècnica i econòmica per desenvolupar les accions necessàries.

Des de grups d'acció local, cooperatives i associacions; fins i tot des dels moviments socials també s'ha començat a moure fitxes en pro d'una millora de la situació, que en molts indrets pirinencs es pot titllar d'emergència:

"una serie de proyectos no necesariamente coordinados pero que se reconocen como parte de una lucha colectiva por modelos contrahegemónicos de desarrollo social, opuestos a las lógicas de explotación dominantes del capitalismo y que hemos denominado como "resistencias rurales", se consolida un discurso crítico que organiza nuevos imaginarios de lucha y propone formas alternativas." (del Mármol, Estrada, & Beltran, 2024)

Tot i la baixa densitat de població, el territori pirinenc ha esdevingut en els darrers anys un espai fructífer on hi sorgeixen iniciatives i projectes amb voluntat transformadora, arrelats als entorns locals i amb gran capital creatiu.

"how many people in your city are duplicating efforts or making redundant projects that, if connected, would have more (...) potential to create that fase transition that we are looking for" (Irwin, Transition Design: Design for Systems-Level Change, 2022)

En la línia del que insinua Irwin, la intenció d'aquest treball no és desenvolupar noves accions que puguin ajudar a garantir el dret d'accés a l'habitatge al Pirineu, sinó proposar un "disseny de relacions/sistemes d'actors" (Costa & Garcia i Mateu, 2015) cap una estructura organitzativa de desmercantilització de l'habitatge i del sòl susceptible de ser-ho. Alhora, aquesta estructura, podria establir les bases d'un model de governança, que recuperi els principis de la gestió comunal, i que operi amb la filosofia del *bottom-up*, pròpia dels primers projectes *Leader* i que amb els anys s'ha anat desdibuixant.

Es proposen, com a motor d'aquesta estructura organitzativa, entitats privades presents al territori, preferentment de l'Economia Social i Solidària (en endavant ESS) però en col·laboració amb l'administració i amb la participació de la comunitat local (moviments socials i associacions). El marc de treball ha de ser l'escala local, però sempre amb la mirada posada en el context i les transformacions globals.

2. OBJECTIU

L'objectiu principal d'aquest treball és proposar i ser una "primera pedra" cap a una estratègia comuna pirinenca de desmercantilització d'habitatge i sòl susceptible de ser-ho. Alhora, i per les característiques pròpies de la proposta, cerca participar de reflexions recents al voltant de la gestió comunal al Pirineu.

A tal efecte, el present treball té els següents objectius específics:

1. En primer lloc, fer una breu mirada al context local i global dels darrers anys, per mirar d'entendre com, en un territori on s'ha assolit una ràtio d'una casa per cada habitant empadronat, pot haver-hi manca d'accés a l'habitatge.
2. En segon lloc, es vol repassar també algunes de les accions dutes a terme darrerament, principalment des del sector públic, per mirar de capgirar la situació, i analitzar quin ha estat el seu impacte. Alhora es cerca crear una primera versió d'un mapa d'actors i accions clau en la qüestió de l'habitatge al Pirineu.
3. El tercer objectiu és analitzar vies alternatives/innovadores de promoció d'habitatge assequible, així com eines de desmercantilització del sòl i tinença comunitària. Aquestes propostes estan essent desenvolupades principalment a l'entorn metropolità. Tanmateix s'intueix el potencial que podrien tenir en un entorn rural de muntanya.
4. Finalment es vol desenvolupar una proposta inicial d'implantació d'algunes d'aquestes eines al Pirineu Català, a través de la col·laboració entre les entitats presents de l'ESS, agents externs (al territori) amb expertesa en aquests àmbits innovadors i les entitats públiques locals que hi tinguin interès.

Es vol fer especial èmfasi en el caràcter preliminar de les propostes plasmades en el present treball. En consonància amb el caràcter de les accions a desenvolupar, el procés d'imaginació, creació i desenvolupament també hauria de dur-se a terme de forma col·lectiva i participativa.

3. METODOLOGIA

El present treball és fruit de les reflexions al voltant de la problemàtica d'accés a l'habitatge al Pirineu, i intenta abordar la problemàtica des de la perspectiva del *Transition Design* (Disseny de/en transició, en endavant TD), una "àrea emergent en la recerca i la pràctica del disseny, que pretén afrontar i donar solucions als canvis globals de la societat actual i futura a partir de criteris de sostenibilitat ambiental, social i econòmica" (Costa & Garcia i Mateu, 2015).

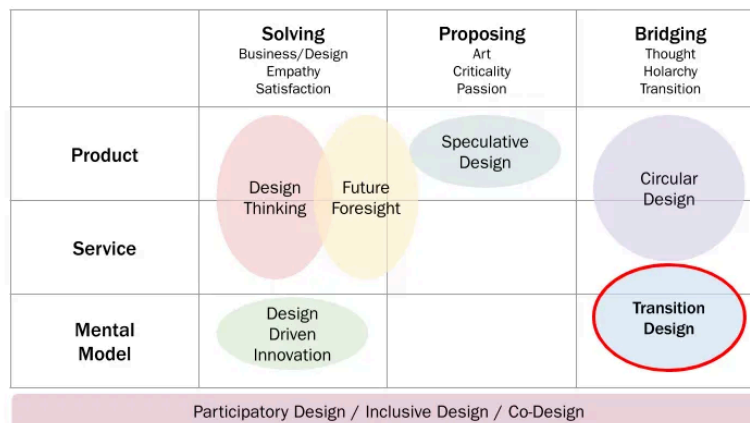


Figura 2 - Horitzons actuals de les teories del disseny. El rol del dissenyador al S.XIX s'expandeix així com ho fan els propis objectius de la pràctica del disseny. Font: Masaki Iwabuchi, 2019

La principal premissa des de la que es treballa el TD és la següent:

"Wicked problems can manifest as seemingly mundane/simple problems at a local level (limited context), but in reality, are often 'fragments' of wicked problems that exist on multiple levels; the local, regional and global". (Irwin, Tonkinwise, & Kossoff, 2015)

El present treball segueix el model del TD que compta amb les següents fases (Costa & Garcia i Mateu, 2015):

- Anàlisi de sistemes i actors involucrats
- Creació i visualització d'escenaris
- Aplicació com a sistema viu (transitori i susceptible de modificacions)

1. Anàlisi de sistemes i actors involucrats

Per aquesta primera fase, la metodologia de recerca ha estat principalment qualitativa, obtinguda en les aproximacions i participació de l'autor en un seguit de projectes i accions que es descriuen a continuació. Tanmateix, per complementar l'anàlisi contextual, s'ha emprat (fugaçment) la recerca quantitativa per l'obtenció de dades i gràfiques rellevants referents al parc d'habitatge i als usos d'aquest.

- Realització de les pràctiques curriculars a l'empresa *mOntanyanes*. *Estratègies creatives per la dinamització local SL* (en endavant *mOntanyanes*), participant en els següents projectes:

Redacció d'un manual d'activació d'habitatge públic en municipis de muntanya, pel que s'han realitzat diverses entrevistes a gestors del món rural (no pirinenc) que han executat accions en matèria d'habitatge. (Vilada, Cardona, Taradell- Fundació Vilademany, La Pobla de Segur, Fundació Habitat3) Les entrevistes realitzades també han servit per la cerca de ponents de la 1^a Jornada Habitatge al Pirineu, que es realitzà al 06 de Juny de 2024 a Sort.

- Participació activa en el Sindicat d'Habitatge de Cerdanya (en endavant SHC) moviment social creat al 2020 en resposta a diverses situacions de frau o abús immobiliari viscudes a la Cerdanya per les pròpies persones "fundadores" del grup. El SHC esdevé durant el 2020 una secció territorial més del Sindicat de Llogateres de Catalunya (en endavant SLC), moviment social de referència a Catalunya a

partir del 2017, aquesta organització ofereix suport a les seccions territorials, principalment formació i acompanyament logístic i jurídic.

- Participació activa en moviment "Pirineu Viu", creat recentment. Es tracta d'una rearticulació de la Plataforma STOP JJOO, que pretén aprofitar el capital humà, mediàtic i de coneixement generat per aquesta plataforma en els anys d'activitat en oposició a la proposta de Jocs Olímpics al Pirineu. La intenció d'aquest grup és fer créixer un moviment transversal pirinenc en oposició al monocultiu turístic, entenent que aquest és la forma en què la lògica capitalista extreu benefici d'aquest territori. És en trobades i sessions formatives organitzades en aquest context on s'ha conegut la feina de l'Oriol Beltran i de la Camila del Mármol, que esdevé part fonamental de l'anàlisi contextual d'aquest treball.

- En tant que membre del SHC, i també en el context de les pràctiques curriculars², la participació de la Taula d'Habitatge del Pirineu ha estat clau per aprofundir en la situació de l'habitatge al Pirineu Català, però principalment per conèixer i entrar en contacte amb la diversitat d'actors involucrats.

- Assistència a les xerrades del Plà Anual de Transferència Tecnològica (CAUC, 2023) (ARCA, 2023) sobre elaboració de censos d'habitatge buit, i sobre accions en matèria d'habitatge dutes a terme al Pirineu Prepirineu.

- En l'àmbit professional, treball per compte propi com a arquitecte, principalment en la rehabilitació i diagnòstic d'habitatges al Pirineu oriental³. Així com també, essent soci fundador d'Obradora Saió SCCL, consultoria tècnica per al desenvolupament local, on un dels primers projectes ha estat l'acompanyament de l'Associació Garba, projecte d'habitatge cooperatiu impulsat per persones de la 3ª edat. Recentment s'ha iniciat l'avantprojecte per executar 12 Habitatges de Protecció Oficial (HPO) al municipi de Ger, finançat amb una subvenció específica de la Diputació de Girona.

- Ha estat clau també en la tasca de recerca del present treball la publicació de la revista monogràfica *Habitar* editada per Crític SCCL el juny de 2024, on es concentren diversos articles i entrevistes a persones amb coneixements profunds de la situació de l'habitatge en diversos àmbits. (Crític SCCL, 2024)

2. Creació i visualització d'escenaris de sistemes

Aquesta fase de desenvolupament s'ha donat d'una forma bastant intuïtiva i gairebé inconscient al llarg dels últims dos anys acumulant les experiències descrites anteriorment, tanmateix han estat clau les següents exploracions:

- Com a membre del grup motriu i associació *La Duvella*, creada amb el propòsit d'engegar un projecte d'habitatge cooperatiu a la Cerdanya, s'ha dut a terme una prospecció exhaustiva d'espais d'oportunitat on implantar el projecte d'habitatge. Inicialment s'ha focalitzat la cerca en solars de

² *mOntanyanes*, juntament amb *Coopd'era* SCCL fan les funcions de secretaria tècnica de la THP.

³ Desenvolupament de projectes i direccions d'obra d'habitatge unifamiliar, així com tramitació d'ajuts rehabilitació energètica rural (PRE5000), cèdules habitabilitat, etc.

titularitat pública, realitzant-se diverses reunions amb ajuntaments interessats en el model. Alhora s'ha fet cerca de solars i edificacions privades amb potencial per allotjar un projecte d'aquest tipus. Tot i que inicialment les expectatives del grup eren molt poc optimistes (entenent el context particular de la comarca ceretana) s'ha evidenciat que, tot i la forta demanda de sòl, hi ha espais d'oportunitat on desenvolupar habitatge social i comunitari. Alhora s'ha detectat un interès creixent en el model cooperatiu tant per part d'equips de govern de municipis de muntanya, com per altres actors presents al territori.

També en el context del projecte *La Duvella*, s'ha participat en diverses formacions promogudes tant per l'Ateneu Cooperatiu de l'Alt Pirineu i l'Aran (ACAPA) com per la *Fundació La Dinamo* (en endavant *La Dinamo*). La majoria d'elles per promoure el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús (en endavant HCCU), però també formacions en altres qüestions com gestió de grups, administració o fiscalitat, per exemple.

- També durant les pràctiques realitzades a *mOntanyanes*, juntament amb la Sílvia Rodríguez s'han realitzat diverses indagacions que han estat especialment inspiradores.

Participació a *El Rogle*, projecte pilot d'habitatge social i comunitari al Pallars Jussà, que cerca donar resposta a dues problemàtiques molt presents a la comarca: *"Per una banda, actuar davant de l'augment de persones que viuen en situació de solitud no desitjada per falta de referents o de xarxa familiar i/o en situació d'exclusió residencial; i per l'altra, activar i mobilitzar els habitatges buits i en desús que actualment hi ha al Pallars Jussà"*. (Alba Jussà SCCL, 2024)

En el marc d'aquest projecte, es realitzà una primera temptativa de disseny d'un model de gestió i convivència, a mig camí entre l'habitatge social tutelat i l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Finalment no s'assolí tal fita, però el procés de co-creació generat va ajudar a definir altres aspectes del projecte que restaven indefinits. Durant aquesta indagació sorgí el concepte d'una "entitat pont" que tingués capacitat de gestionar l'immoble i sostenir el projecte en el seu període inicial, alhora que formar i acompanyar a les persones habitants del projecte, cap a un nivell d'autonomia suficient per agafar-ne les rendes.

En el marc de la Jornada d'Habitatge, es realitzà una recerca sobre promoció d'habitatge social en zones de muntanya fora del nostre territori. Va ser en aquest context que es descobrí el model austríac d'habitatge "no lucratiu", del que es parlarà més endavant.

Finalment amb motiu de la realització del manual d'activació d'habitatge públic, s'entrevistà al director de la Fundació Vilademany, entitat privada de capital públic que gestiona habitatges tutelats per a gent gran.



Figura 3 - Participació en una de les dinàmiques de definició del model de funcionament de La Duvella. Font: Associació La Duvella (2023)

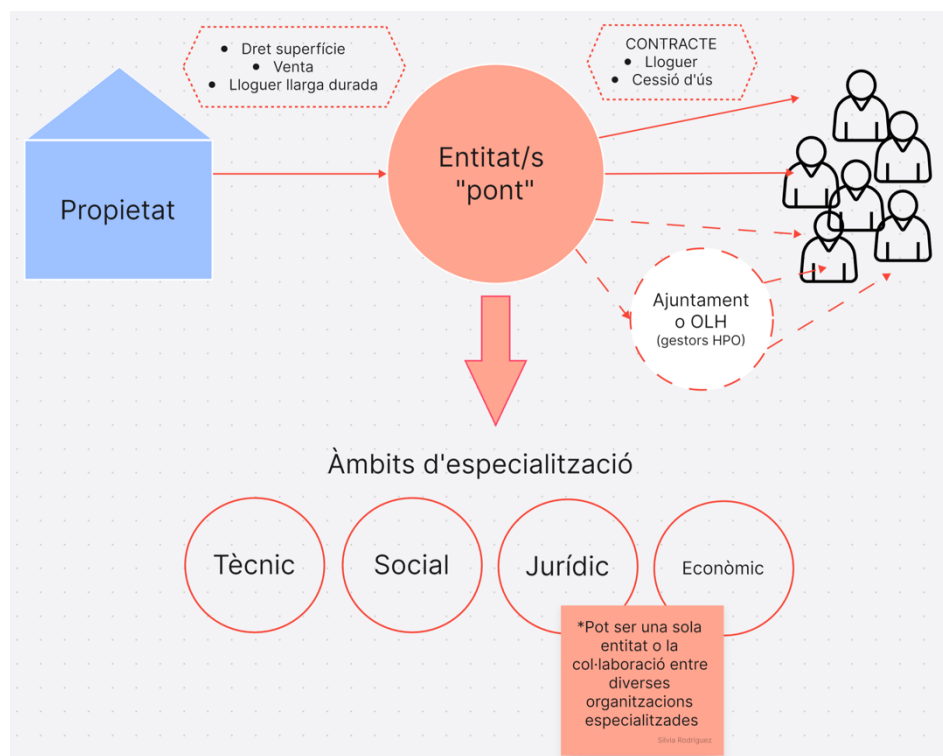


Figura 4 - Esquema del disseny de relacions d'actors desenvolupat per al projecte El Rogle. L'"entitat pont" esdevé la idea primigènia de la proposta del present treball. Font: Elaboració pròpia juntament amb Rodríguez Busqué (2024)

3. Aplicació com a sistema viu

La fase d'aplicació del sistema es manté, com és evident, en el marc teòric i és la menys desenvolupada de les tres. Tanmateix s'han dut a terme entrevistes en format conversa oberta amb alguns actors clau tant de l'àmbit local com regional, per tal de temptejar l'encaix de la proposta i desenvolupar un calendari d'accions, començant per la revisió de les dues primeres fases.

Entrevistes realitzades:

Roser Bombardó, alcaldessa de Montellà i Martinet i ex-directora de Polítiques de Muntanya i Litoral
Lali Daví, *Fundació La Dinamo*

Júlia Leigh Capdevila, Ateneu Cooperatiu de l'Alt Pirineu i l'Aran

Enric Quilez, President de la *Confluència per una Cerdanya Sostenible*

4. ÀMBIT DE TREBALL

L'àmbit de treball és l'Alt Pirineu Català tal com el defineix la redacció de la nova Llei de Muntanya (pendent d'aprovació):

Aquesta llei, doncs, limita com àmbit territorial de l'alta muntanya sobre el qual s'apliquen les seves disposicions, el format per les entitats territorials de l'Aran i de les comarques de l'Alta Ribagorça, l'Alt Urgell, el Berguedà, la Cerdanya, el Pallars Jussà, el Pallars Sobirà, el Ripollès i el Solsonès. Aquest àmbit es defineix pels criteris físics i demogràfics que s'estableixen en la pròpia llei i afecta 144 municipis els quals representen el 15,2 % dels municipis de Catalunya, el 28,3 % de la superfície del país i l'1,99 % de la població catalana.

No obstant això, atenent a criteris de posició territorial i d'estructura econòmica, es constata l'existència d'un subàmbit territorial constituït per l'Aran i la demarcació veguerial de l'Alt Pirineu - que inclou les comarques de l'Alta Ribagorça, l'Alt Urgell, la Cerdanya, el Pallars Jussà i el Pallars Sobirà -, sobre el qual la llei estableix la necessitat de prestar una atenció especial i, en conseqüència, determina que el Pla d'Actuacions Estratègiques ha de contenir una secció específica amb les actuacions estratègiques per al desenvolupament d'aquest subàmbit territorial.
(<https://governobert.gencat.cat/web/shared/Transparencia/normativa-en-tramit/VPD/en-tramit/lleis/llei-muntanya/inici/20240611-proposta-disposicio.pdf>)

5. ANÀLISI DE SISTEMES I ACTORS INVOLUCRATS

A. *A wicked problem* (Un problema complex)

"One by one, many of the working class neighbourhoods of London have been invaded by the middle-classes—upper and lower. Shabby, modest mews and cottages—two rooms up and two down—have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant, expensive residences ... Once this process of 'gentrification' starts in a district it goes on rapidly, until all or most of the original working-class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed". (Glass, 1964)

Mentre que Glass parla de ciutats i d'una classe mitjana ocupant i transformant l'espai on en primera instància hi vivia la classe obrera, la passatgera del *blablacar* de la introducció descriu la gentrificació de l'àrea metropolitana de Barcelona. Totes dues parlen de l'expulsió de la població local dels seus espais originaris per part de classes socials amb més poder adquisitiu.

A grans trets es podria definir el problema de l'habitatge al Pirineu des del terme *gentrificació rural* (Gascón & Cañada, 2016). Tanmateix com hem vist, el Pirineu Català aglutina diversitat de territoris amb contextos locals força diferenciats i, com apunta Marc Pont al seu estudi sobre la Cerdanya (Pont, 2023), havent analitzat treballs sobre diversos entorns rurals de muntanya arreu (Solana-Solana 2010, Stockdale 2010, Nelson et al. 2010, Alonso Gonzalez 2017, Phillips et al. 2020, Barrioz 2020, Lorenzen 2021) en aquests territoris la problemàtica és més complexa que la sola qüestió de substitució de classes i cal analitzar altres factors i dinàmiques imperants.

A continuació s'intenta desgranar el context i la problemàtica d'habitatge al Pirineu català, en un recorregut retrospectiu dels darrers 60 anys a nivell local, i tenint en compte la influència de processos de canvi globals.

El Pirineu viu el seu moment àlgid poblacional cap a mitjans del S.XIX, quan hi vivien al voltant de 150.000 persones. Amb l'inici de la industrialització comença un procés lent però constant de despoblament i aïllament, que culmina als anys 60 del S.XX, quan amb l'inici de l'activitat turística les comarques pirinenques comencen a capgirar la seva tendència demogràfica.

Des d'aleshores fins als anys 2000, el perfil socioeconòmic d'aquests territoris fa un evolució dràstica des del sector primari cap al sector terciari. L'excursionisme científic, el termalisme i les activitats a la natura, com a primeres formes de turisme al Pirineu, deixen pas al turisme de masses (Aldomà, 2018) impulsat principalment per l'economia de l'esquí i els processos d'urbanització adjacents (Vaccaro & Beltran, 2022), però acompanyat també d'un procés de *Naturbanització* (Prados, 2008) (Pallarès-Blanch, Tulla, & Prados, 2014) propiciat per l'aparició de diversos Espais Naturals Protegits entre 1955 i 2003.

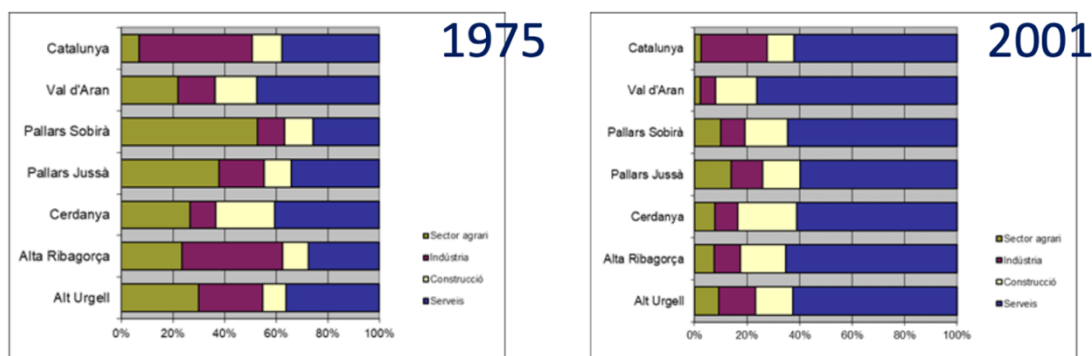


Figura 5- A inicis dels anys 2000 el 60% de la població ja estava dedicada al sector dels serveis, mentre que el 20% al sector de la construcció. Tots dos fortament relacionats amb l'activitat turística. Font: Ignasi Aldomà i Buixadé, presentació a l'assignatura Medi ambient, economia i societat a les àrees de muntanya (2023). Màster de Gestió d'Àrees de Muntanya.

Com descriu Aldomà, aquest procés de despoblament i transformació del model socioeconòmic, implica una transformació radical de les relacions locals i de les estructures organitzatives. D'una societat basada en la gestió col·lectiva del territori, ens trobem actualment una societat rururbana (Nates-Cruz, 2018) (Cànoves & Blanco-Romero, 2006), desconnectada del territori on habita (Badal, 2024) i on l'imaginari col·lectiu ha relegat tota responsabilitat de gestió territorial a les administracions regionals, que al seu temps deleguen bona part d'aquestes competències als ens municipals, trobant-se aquests tot sovint incapacitats per dur-les a terme amb la diligència necessària.

Aquesta transformació socioeconòmica, alhora, genera una forta competència pel usos del sòl (del Màrmol, Estrada, & Beltran, 2024). A les zones amb més pendent l'economia ramadera es veu lentament substituïda per l'economia de l'oci, mentre que la construcció de pletes i urbanitzacions juga el seu paper de substitució a les escasses planes cultivables.

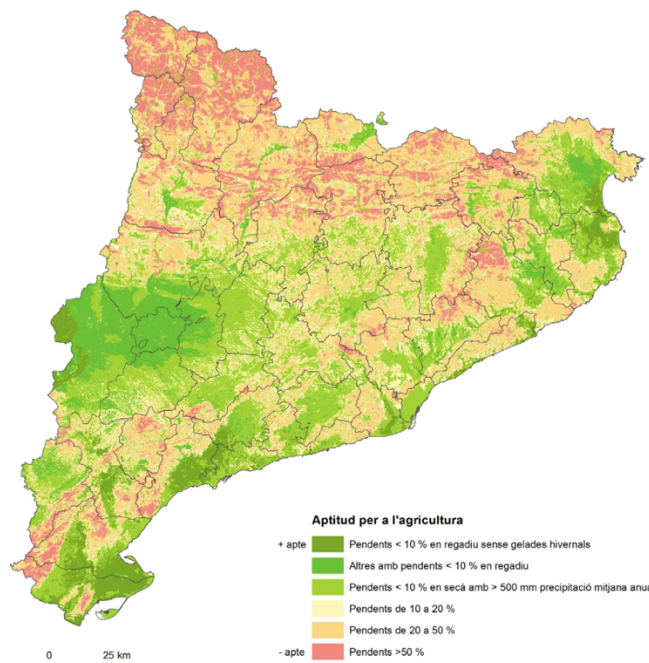


Figura 6 - Qualitat dels sòls agraris: aptitud agronòmica a partir de les varibales físiques territorials. Es percep la poca quantitat de sòl amb pendents favorables per l'agricultura a l'ambit d'estudi. Aquest sòls son alhora els més suculents per la construcció de pletes i urbanitzacions. Font: Atles del món rural 2022

La recuperació demogràfica, s'accentua als anys 1990 i 2000, a causa de la immigració atreta pel boom de la construcció de segones residències, suportat per una política de desregularització del sòl (Ley 7/1997, 1997) i de flexibilització de l'atorgament de crèdit, pensada més en clau econòmica que en clau d'accés a l'habitatge (Arcarazo, 2024).

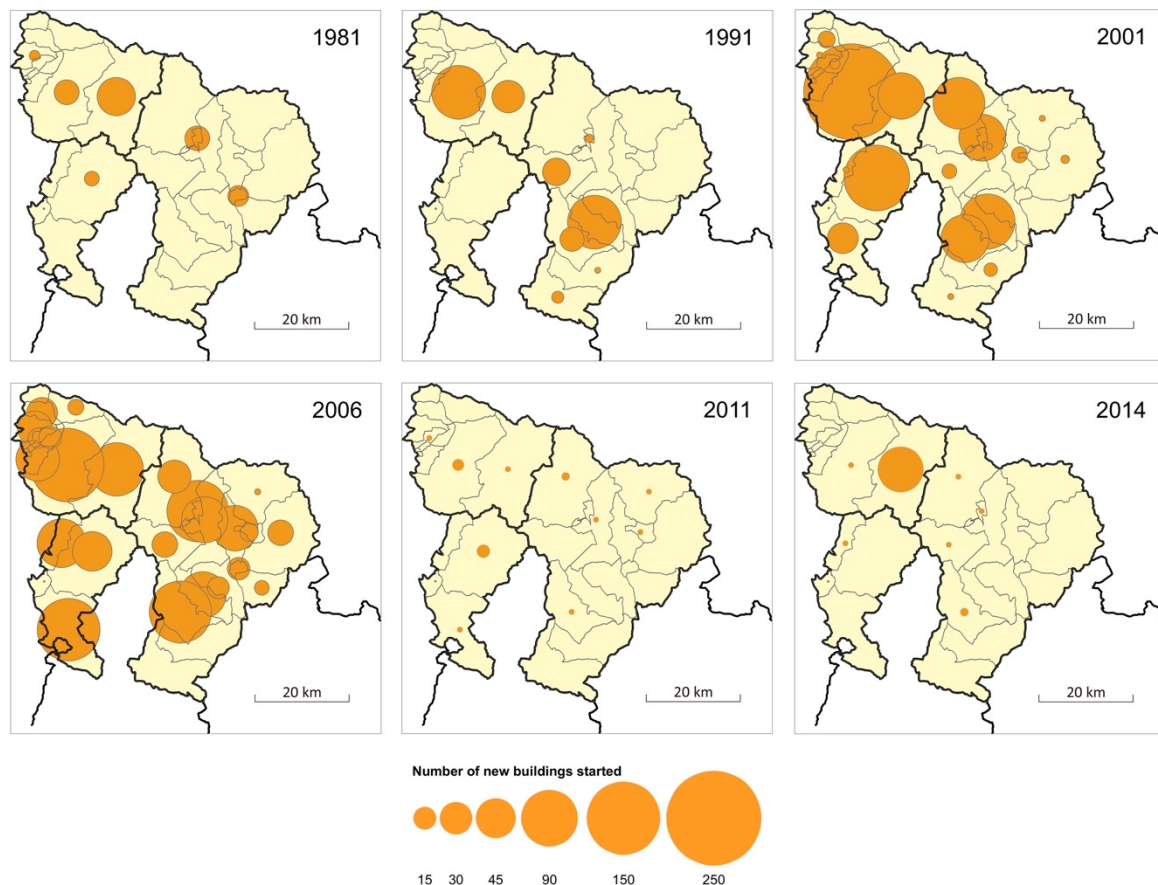


Figura 7 - Nombre de noves construccions iniciades al Pirineu Oriental entre 1981 i 2014, segons dades de l'Idescat.
Font: (Gómez-Martín, Armesto-López, & Cors-Iglesias, 2021)

El període de bonança econòmica i construcció desmesurada, acaba el 2008 amb l'esclat de la bombolla immobiliària, tanmateix el procés de terciarització no s'atura. Les accions públiques dels anys 2010, marcats per les conseqüències de la política d'austeritat, se centren en recuperar l'activitat turística a través de la "diversificació", amb la transformació de les estacions d'esquí en estacions de muntanya com a primer cavall de batalla.

Durant aquests anys, a nivell estatal, s'obre la porta a la compra de pisos i habitatges per part de fons voltors per així reduir el nivell de risc assumit pels bancs espanyols durant els anys de la crisi. El parc d'habitatges es transforma en un actiu d'obtenció de rendes, ja sigui pels grans o els petits tenidors, comença a gestar-se, l'anomenada "bombolla de lloguers", i en l'imaginari col·lectiu els lloguers esdevenen un complement salarial per aquelles persones amb pisos en propietat però amb un poder adquisitiu baix. D'una societat de propietaris ens trobem en un moment de transició cap a una realitat polaritzada, on cada cop més gent serà llogatera, i l'habitatge estarà en mans de menys persones (Palomera, 2024).

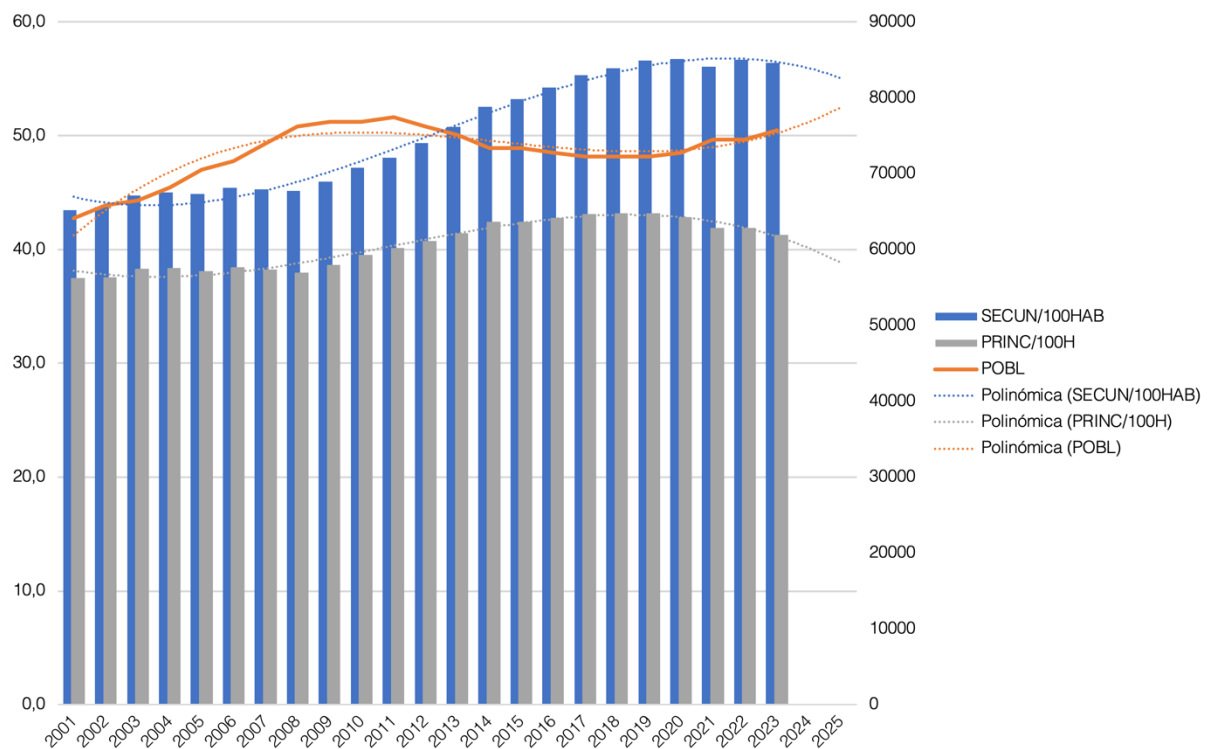


Figura 8 - Evolució de la 1ª i la 2ª residència en relació a la població a l'Alt Pirineu i l'Aran. S'observa la tendència decreixent del nombre d'habitatges per persona, tant de 1ª i 2ª residència. Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT i INE

També al 2008, coincidint amb l'esclat de la bombolla immobiliària, neix *Airbnb*, plataforma per excel·lència de l'"economia col·laborativa" o "economia de plataformes" en l'àmbit de l'habitatge. Entre 2013 i 2016 la plataforma passa de facturar 4 a 37 milions de nits respectivament. El 2010 en el període de ple creixement del model, a Catalunya s'aprova el Decret 164/2010 que dóna el tret de sortida a la figura Habitatge d'Ús Turístic (en endavant HUT), que el defineix així:

Article 1 - Definicions i àmbit d'aplicació

1.1 Habitatge d'ús turístic és aquell l'ús del qual els propietaris, amb l'autorització de l'administració competent, cedeixen a tercers en condicions d'immediata disponibilitat per a una estada de temporada, en règim de lloguer o sota qualsevol altra forma que impliqui contraprestació econòmica. Els cessionaris no poden convertir l'habitatge en llur domicili principal ni secundari.

Ja en la seva definició l'HUT és incompatible amb el propi ús d'habitatge. A la pràctica, no és més que la industrialització d'una pràctica ja existent, el lloguer d'habitatges, habitacions o llits a raó de preu per nit. Suposa una porta d'entrada d'inversors externs al territori, amb un retorn econòmic molt poc rellevant en comparació amb altres formes d'allotjament turístic, alhora que en nombrosos casos arriben a saturar la capacitat de càrrega dels petits municipis rurals (Gómez-Martín, Armesto-López, & Cors-Iglesias, 2021). Plataformes i propietaris exploten els valors del territori a través del treball d'agents locals, sense assumir cap part del risc, i desenvolupant al seu voltant una "economia grisa" centrada en petits treballs precaris, com són l'entrega de claus, el manteniment i la neteja, que generalment són duts a terme per dones. (Brossat, 2018)

El model competeix fortament amb les formes d'allotjament turístic existents (hoteler, càmping i turisme rural), però, com diu Brossat, es dedica principalment a "canibalitzar (...) els habitatges destinats a la classe mitja" restant actius al parc d'habitatge disponible i introduint el negoci turístic fins a l'espai més íntim de la quotidianitat.

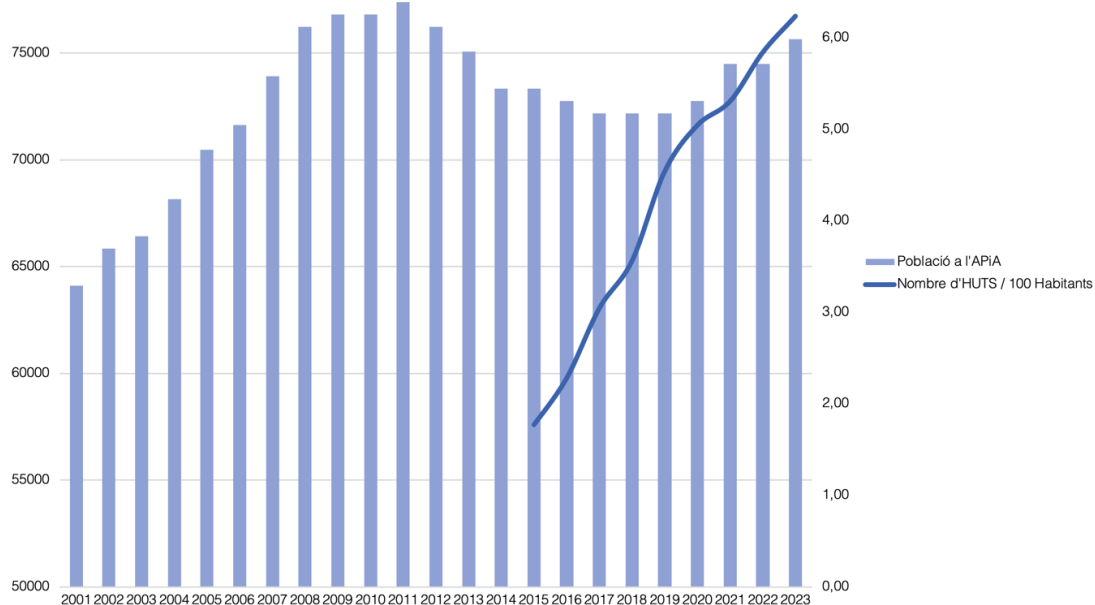


Figura 9 - Nombre d'HUTS a l'àmbit d'estudi, en relació a la població empadronada. Es rellevant fixar-se que l'any 2019 ja es superà la relació de 5 HUTS cada 100 habitants al conjunt de l'àmbit. 4. Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT i del Departament d'Empresa i Treball.

Aquesta pèrdua efectiva d'habitatges, s'ha vist agreujada els anys posteriors a la pandèmia de la COVID-19 amb un seguit pressions afegides als entorns rurals (del Mármol, Estrada, & Beltran, 2024) i per una nova onada de cerca de "natura" com a espai de refugi:

"el cicle romàntic reviu periòdicament l'interès pel camp, pel caràcter idíl·lic de la ruralitat que ens llença la crida de la mare natura i ens allunya de les contaminacions i les perversions o la manca d'autenticitat de les grans ciutats" (Aldomà Buixadé & Mòdol Ratés, 2022)

Marc Badal, explica que aquest "sentiment de pèrdua de la natura" s'accentua en moments de profundes transformacions socioeconòmiques, i sens dubte la pandèmia de la Covid n'ha estat una de les més rellevants de les últimes dècades.

"l'art ha deixat de ser la porta d'accés a aquell mon de somni (...) l'experiència directa, en efecte, sembla reportar un plaer més intens que la seva evocació literària o pictòrica"

⁴ El DECRET LLEI 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, estableix a la disposició transitòria primera que "Es consideren municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic aquells que presentin una ràtio de 5 o més habitatges d'ús turístic per 100 habitants en el moment de l'aprovació d'aquest Decret llei"

A l'ús turístic dels habitatges, cal afegir-hi les praxis ja "tradicionals" dels entorns turísticats, de lloguer per temporades i el "lloguer de 11 mesos". Tot plegat resulta en una disminució de la oferta i una pujada de preus de l'habitatge habitual: El poc habitatge disponible és car, de mala qualitat (aquell que no és atractiu pel públic turístic), i disponible únicament en condicions de precarietat.

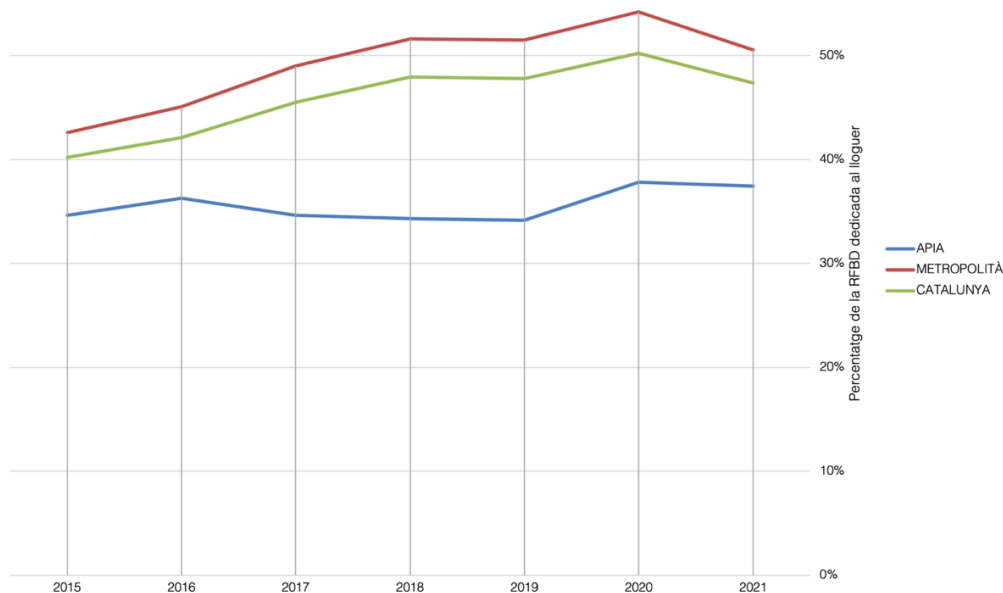


Figura 10 - Relació entre la Renda Familiar Bruta Disponible i el preu mig de lloguer, evolució entre 2015 i 2021. Mitja de Catalunya i dels àmbits funcionals Metropolità i APIA. Unitats: Percentatge Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

Si es comparen dades estadístiques comparatives de renda familiar bruta disponible i la mitjana de preus de lloguer, els resultat a l'àmbit territorial APIA semblen més favorables que a l'entorn metropolità. Tot i així, és important tenir en compte que les dades de la RFDB no estan disponibles per a municipis de menys de 1000 habitants, i per tant la dada està segurament esbiaixada⁵.

Els treballs de diagnosi elaborats entre el 2021 i el 2023 pels consells comarcals, amb l'ajut de la Diputació de Lleida, intenten fer una aproximació més aterrada a la problemàtica. Tot i haver estat desenvolupats amb metodologies diferents, se'n desgrana que hi ha una manca important d'habitatge disponible i assequible:

A l'alt Urgell un 100% dels gestors locals entrevistats afirmen constatar més demanda que oferta, mentre que un 83% afirmen que els seus municipis tenen habitatges buits i en desús. Les enquestes realitzades a la població de la Cerdanya i l'Alta Ribagorça, amb 500 i 179 respostes respectivament, mostren que més de la meitat de la població de les respectives comarques destinen entre un 30% i un 60% dels seus ingressos mensuals a pagar el lloguer. A les mateixes comarques entre un 90% i un 50%(respectivament) de les respostes qualifiquen la situació de l'habitatge de "gens favorable" o "molt poc favorable".

A la Vall d'Aran no s'ha desenvolupat un estudi en profunditat, però es constata que entre 2017 i 2022 els preus de compra de l'habitatge han estat per sobre del preu a l'àmbit metropolità.

⁵ Aquesta qüestió, com es veurà més endavant té certa rellevància a l'hora de desenvolupar polítiques públiques en matèria d'habitatge.

Davant aquesta conjuntura, les crisis consecutives⁶ viscudes des de 2019 en endavant, mantenen l'esperança d'una caiguda dels preus de l'habitatge. Res més lluny de la realitat, els preus no han deixat de pujar i el preu de compra mig de l'APIA en el que portem de 2024 ja se situa per sobre dels 3.000€/m² per l'obra nova i per sobre dels 2.300€/m² per l'habitatge usat⁷

El *Global Risk Report 2024* recull l'opinió de 1.500 experts a nivell mundial respecte dels riscos globals en un horitzó de 10 anys (World Economic Forum, 2024). El paisatge que es dibuixa en aquest document no resulta especialment esperançador, entre d'altres:

- Un 66% dels enquestats considera que els esdeveniments meteorològics extrems esdevindran causa de crisis dels propers anys. Trobant-nos en un entorn mediterrani és fàcil imaginar-se que aquests esdeveniments extrems seran onades de calor o pluges torrencials. Davant les primeres, els entorns de muntanya seran el "refugi" per excel·lència, i per tant es podria agreujar el procés de gentrificació que ja està en marxa.
- Un 44% dels enquestats considera que en els propers dos anys es podria desenvolupar una crisi de "cost de la vida" degut a la inflació, afectant sobretot a les classes socials amb ingressos baixos i mitjos.

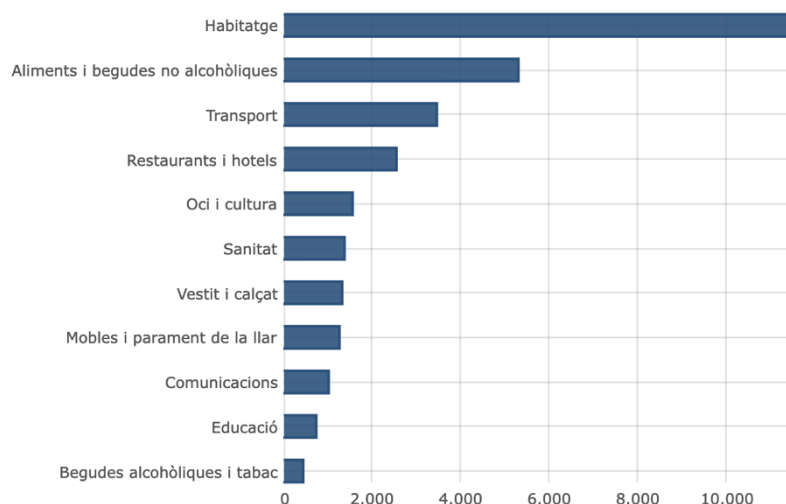


Figura 11 - Despesa mitjana per llar, per grups de despesa, 2022 (base 2016). L'habitatge suposa la major part de la despesa de les llars. Font: IDESCAT

Sembla doncs que la perspectiva global a curt i mitjà termini presenta dificultats creixents, sobretot per els estaments socials més vulnerables i la classe treballadora. En un context d'encariment del cost de la vida, es fa necessari trobar mètodes per estabilitzar i limitar la pressió que el cost de l'habitatge té sobre el conjunt de costos de les llars.

Tornant al context local, per tal de garantir una vida digna i la fixació de població als entorns pirinencs, serà doncs indispensable garantir que el màxim d'habitatges mantinguin i/o recuperin l'ús d'habitatge habitual.

⁶ COVID-19, Crisis de matèries primeres (2020-2021), Crisi energètica (2021)

⁷ La mitja de Catalunya es troba als 2.600 i 2.400 €/m², respectivament.

B. Accions en matèria d'habitatge

A continuació es fa una selecció i breu descripció de diverses accions en matèria d'habitatge amb influència a l'àmbit d'estudi. Algunes d'elles s'han seleccionat per la potencial incidència en la situació de l'habitatge al Pirineu, d'altres per ser possibles models a seguir o projectes amb qui interconnectar.

La voluntat d'aquest capítol és dibuixar un mapa d'actors i accions que pugui servir de base de treball per a futures passes de l'estratègia plantejada en aquest treball.

Accions des dels ens públics

Polítiques estatals

A nivell estatal el conjunt d'actuacions més rellevants a nivell de municipis rurals, són les coordinades i finançades pel Comissionat del Govern espanyol en front al **Repte Demogràfic**, la creació del qual es decretà el 27 de Gener de 2017. El principal objectiu d'aquest ens és revertir el desequilibri de la piràmide poblacional a l'estat espanyol. Sent així, bona part del pressupost s'ha dedicat a enfrontar la pèrdua de població de municipis rurals.

De 2020 en endavant aquest comissionat s'ha finançat amb fons del *Plan de recuperación, transformación y resiliencia*, estratègia espanyola per canalitzar els fons europeus destinats a reparar els danys provocats per la COVID-19⁸.

Aquests fons s'han formalitzat principalment en forma de subvencions, i en matèria d'habitatge al món rural, en destaquen:

- PREE 5000. Programa d'ajuts a la rehabilitació energètica d'edificis, en municipis de repte demogràfic. La definició d'aquests municipis és la següent:

De esta manera, se definen los «municipios de reto demográfico», a los efectos de esta convocatoria, como los municipios de hasta 5.000 habitantes y los municipios no urbanos de hasta 20.000 habitantes en los que todas sus entidades singulares de población sean de hasta 5.000 habitantes. (Municipios de reto demográfico, 2024)

De l'àmbit d'estudi del present treball els únics municipis que no compleixen els requisits són La Seu d'Urgell, Puigcerdà, Solsona, Ripoll i Berga.

Aquest ajuts han estat en convocatòria oberta des del febrer de 2022, i s'han tancat al juliol de 2024, concatenant diverses ampliacions de termini i pressupost. La convocatòria ha comptat finalment (ampliacions incloses) amb un pressupost de gairebé 44M €, havent-se sol·licitat més de 870 expedients al territori català, per valor de 66M €.

- Subvencions per al finançament de projectes innovadors per a la transformació territorial i la lluita contra la despoblació, de convocatòria anual des de 2021. Aquests projectes poden ser promoguts per entitats locals, entitats sense ànims de lucre o projectes empresarials (amb especial atenció als empresos per jovent i dones).

Aquesta línia d'ajuts es considera molt adient per la proposta del present treball.

⁸ En aquest moment s'articula com a *Secretaria General para el reto demográfico*

Polítiques autonòmiques

El **Pla Territorial Sectorial d'Habitatge**⁹ (en endavant PTSH) és el document responsable del desplegament de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge. El PTSH centra la major part de les accions a les àrees de demanda forta i acreditada, on s'hi concentren el 88% de les accions. Del 12% restant, una cinquena part (al voltant d'un 2,5% del total) estan previstes a les àrees rurals, i el principal instrument previst és la promoció protegida de compravenda o de tinences intermèdies en correspondència amb la menor inclinació pel lloguer d'aquests territoris.

	Àrees de demanda forta i acreditada	Àrees preferents	Àrees d'intervenció complementària	Àrees de rehabilitació prioritària
El Pont de Suert				
La Seu d'Urgell				
Puigcerdà				
Sort				
Tremp				
Vielha e Mijaran				
Bellver de Cerdanya				
La Pobla de Segur				

Figura 12 - Municipis de l'APIA que entren en alguna de les àrees de priorització del PTSH, els 69 restants, pràcticament el 90% de l'àmbit funcional, entren en la classificació d'àrees rurals. L'estudi de Rodríguez Busqué es centra en l'àmbit funcional APIA, mentre que el present treball té un àmbit d'estudi més extens. És per això que Berga, Solsona i Ripoll no apareixen a la figura anterior. Les dues primeres entren a les àrees de demanda forta i acreditada, mentre que la segona ho fa a les d'intervenció complementària. Font: Rodríguez Busqué, 2021

Sílvia Rodríguez Busqué, analitza amb detall la (poca) incidència que aquest pla té sobre els municipis de l'APIA, principalment degut als criteris que el PTSH fa servir per definir les àrees de priorització, alguns dels quals deixen fora bona part dels municipis de muntanya, que són zones igualment tensionades, principalment per la pressió turística:

- Els criteris demogràfics i de densitat de població, que no sempre han de ser directament proporcionals amb la pressió de la demanda.
- L'esforç econòmic per accedir a un habitatge, del qual no hi ha dades de municipis petits.
- Les inscripcions al Registre d'habitatges amb protecció oficial, quan en una gran part d'àrees rurals no hi ha habitatges d'HPO i per tant, tampoc hi ha motivació per inscriure's en aquest registre que hi dona accés."

De la mateixa manera, el *Decret Llei 3/2023, de mesures sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic*, deixa fora bona part dels municipis pirinencs, tot i que, segons dades del cens experimental de l'Institut Nacional d'estadística, bona part d'aquests compleixen el requisit que estableix el punt 2 de la disposició transitòria primera (veure pagina 15).

⁹ Actualment en fase d'audiència i informació pública. (consultat en data 06.09.2024)

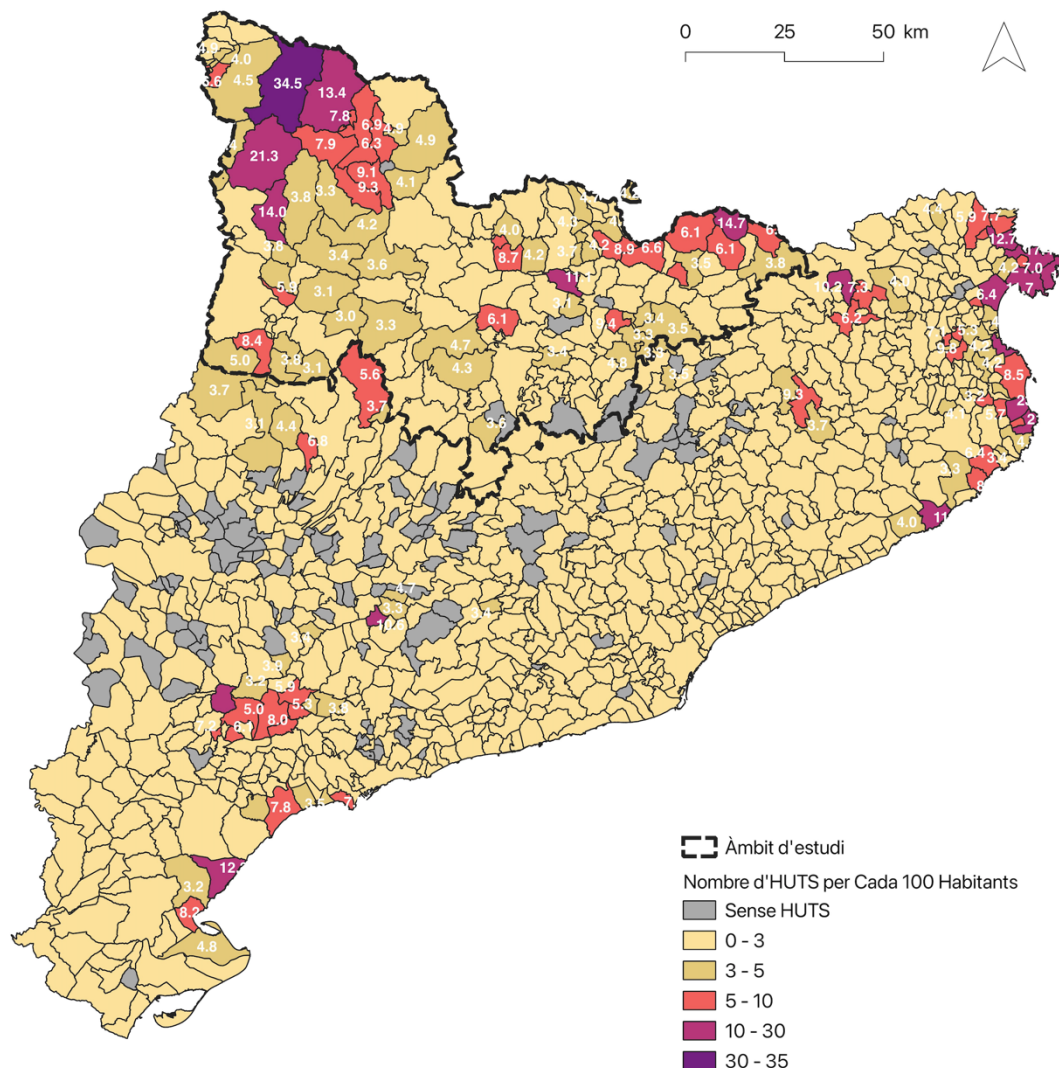


Figura 13 - Nombre d'HUTS per cada 100 Habitants, únicament es mostren els valors per sobre de 3. S'observa que les zones amb una major nombre d'HUTS per habitant són l'Empordà, el Montsant i l'àmbit d'estudi del present treball. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE (cens experimental) i de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya. La unitat de mesura s'ha pres del Decret Llei 3/2023.

L'11 d'abril de 2023, el Govern de la Generalitat va aprovar l'**Estratègia del Pirineu**. Segons detalla al propi document:

"(...)amb la missió de generar oportunitats per a les persones que viuen i treballen en aquest territori, i contribuir així a un futur sostenible, pròsper i amb segell propi per a les comarques que el constitueixen.

Els objectius principals de l'Estratègia són:

- Prioritzar una visió pirinenca sobre polítiques públiques i oferir eines i accions per al progrés social i la qualitat de vida.
- Garantir l'arrelament de la població al territori potenciant les opcions per treballar-hi i per poder-hi construir el projecte vital.

- Aprofitar el valor i les singularitats territorials del Pirineu en tots els àmbits perquè esdevingui un territori pioner i alineat amb els objectius de desenvolupament sostenible, que inclouen el respecte absolut pel medi ambient i el propòsit de reduir l'impacte del canvi climàtic en cada una de les accions que es vulguin dur a terme.
- Generar oportunitats econòmiques aprofitant sectors innovadors i noves necessitats que emergeixen en el context europeu i global (transició energètica, proximitat, connectivitat, teletreball, etc.)." (Generalitat de Catalunya, 2024)"

El document planteja 8 eixos d'actuació, i cadascun d'aquests compta amb dos projectes amb capacitat transformadora que, com detalla el document, s'haurien de caracteritzar per la seva "singularitat, escala pirinenca, viabilitat, inversió en tendències de futur (...) i el seu potencial multiplicador."

El primer eix d'actuació de l'estratègia es titula *L'habitatge, eina clau per a l'arrelament al Pirineu*, denotant la preocupació que l'administració atorga a la problemàtica en qüestió, i incorpora els següents "projectes transformadors":

- Impuls dels plans d'habitatge del Pirineu amb fórmules i accions adaptades als territoris de muntanya
- Reforç de les oficines d'habitatge del Pirineu, amb més recursos tècnic i capacitat d'acció per incrementar el suport als ens locals.

Les línies d'actuació previstes per aquest eix són:

- Promoció d'habitatge públic de lloguer al Pirineu
- Legislació i reglamentació adaptada a muntanya
- Ajuts directes a la fixació de població i el repoblament
- Eines comarcals per a l'habitatge: planificació i assessorament als ens locals i a la ciutadania

Polítiques regionals

En l'àmbit regional, s'analitzen principalment les accions empreses per les diputacions amb competències dins l'àmbit d'estudi del present treball. La majoria, de suport als consells comarcals o als municipis a partir de subvencions, com ja és el marc de col·laboració habitual. La **Diputació de Barcelona** és la que, en comptar amb més fons i capacitat redistributiva, ha desenvolupat iniciatives de suport amb més potencial transformador. També és la que ha estat pionera en el suport municipal en l'àmbit de l'habitatge.

Això inclou des de subvencions específiques per compra o rehabilitació d'habitatges (fins a 100.000€ cada una), suport tècnic en la redacció de Programes d'Actuació Municipal d'Habitatge (PAMH) i als serveis local d'habitatge, fins a noves figures més innovadores com l'*Espai Promovem*, un espai de reflexió, interrelació i transferència de coneixement al voltant de la promoció d'habitatge social.

Per la seva banda, la **Diputació de Girona** ofereix suport tècnic en diversos formats: Formació a tècnics i càrrec polítics locals, publicacions de suport en noves polítiques (HUTS, HCCU, habitatge buit, masoveria urbana, etc), i també suport a la redacció de PAMH a municipis amb pèrdua de

població. Com a eina innovadora, s'ha creat *Habidata*, una aplicació de gestió de dades d'habitatge d'ús intern per a ens locals.

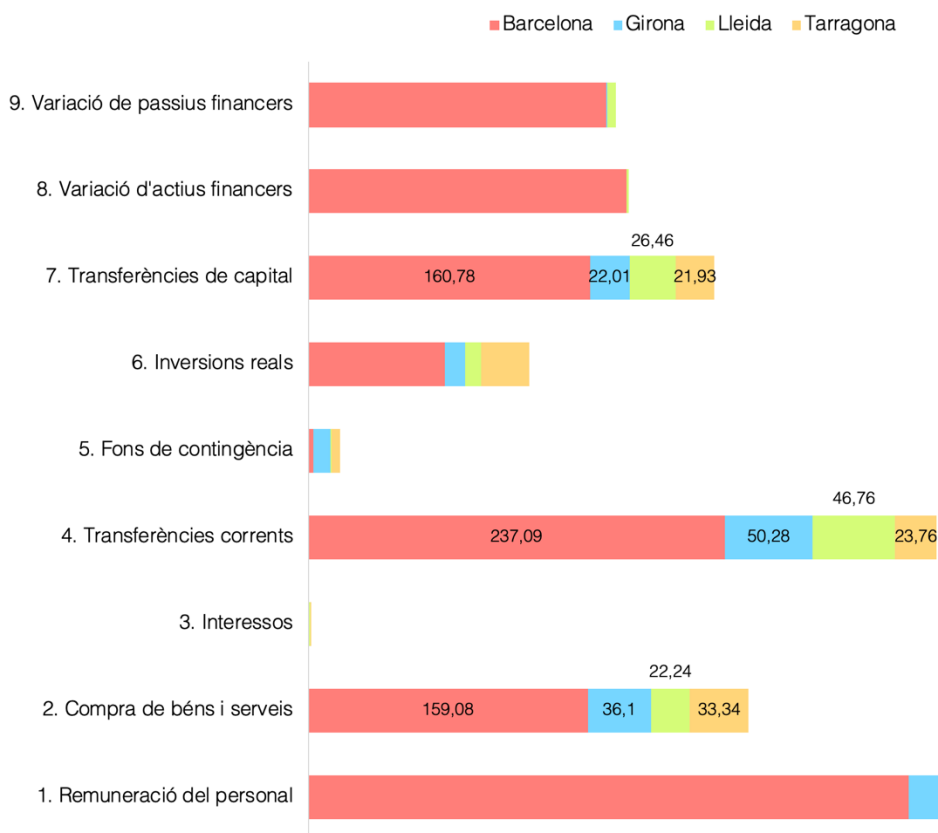


Figura 14 - Capítols de despesa de les quatre diputacions (2023). Els capítols 2, 4 i 7 són els susceptibles de revertir en accions en matèria d'habitatge. Unitats: En milions d'euros. Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDECAT i de la Direcció General d'Administració Local.

La **Diputació de Lleida** és la que aglutina la major part dels municipis de l'àmbit d'estudi i alhora és la que té un pressupost més reduït. Tanmateix, des de 2021 ha atorgat subvencions anuals, per valor de 30.000 per comarca, al consells comarcals de l'APIA per dur a terme accions en matèria d'habitatge. Aquestes s'han materialitzat en un seguit d'estudis, censos i plans, dels quals ja s'ha fet una breu anàlisi a l'apartat anterior. Segons s'indica a l'aprovació inicial del *Pla econòmic als Consells Comarcals i al Conselh Generau d'Aran per a la promoció, planificació i estudi de les polítiques d'habitatge 2024-2027*¹⁰, sembla que aquesta línia de subvencions es mantindrà les properes tres anualitats.

Recentment ha publicat la licitació d'una línia de subvenció als municipis amb pèrdua de població¹¹ per redactar PAMH que incloguin un cens d'habitatge buit.

¹⁰ <https://ebop.diputaciolleida.cat/aplicacions/bop/bopV1/fitxers/pdf/2024/152/202415206565.pdf>

¹¹ Avellanès i Santa Linya, Castelló de Farfanya, Menàrguens, Cubells, Preixens, Camarasa, Ivars d'Urgell (nucli de Vallverd), Montoliu de Lleida, la Granja d'Escarp, Lladorre, la Guingueta d'Àneu, Vall de Cardós, Tírvia, Montellà i Martinet, Rialp, Llavorsí i Alins

També a nivell regional, l'**Associació d'Iniciatives Rurals i Marítimes de Catalunya** (en endavant ARCA) ha iniciat un projecte de cooperació en matèria d'habitatge, havent constatat que la manca d'accés a l'habitatge esdevenia la principal barrera a la majoria de projectes d'arrelament que estava desenvolupant.

Així neix el projecte *Cal Rural*, que "vol posar sobre la taula la situació de l'habitatge a les zones rurals de Catalunya i col·laborar en la mobilització d'habitatges buits a través de solucions innovadores, en col·laboració amb els ens locals i les entitats dinamitzadores del territori". El projecte té els següents objectius específics:

- Identificar la situació actual de l'habitatge a les zones rurals.
- Oferir formació en rehabilitació i ús de materials de proximitat.
- Mobilitzar habitatge rehabilitat en nuclis degradats.
- Crear noves oportunitats d'habitatge innovadores i donar suport a les ja existents.

ARCA és la xarxa regional de desenvolupament rural i marítim de Catalunya que dona suport i representa als 11 Grups d'Acció Local (GAL), entitats de gestió de fons europeus de desenvolupament rural (LEADER). Francisco Navarro, Michael Woods i Eugenio Cejudo, analitzen l'evolució que el programa ha tingut des dels seus inicis fins ara:

"ha estat al centre de la política europea de desenvolupament rural durant els darrers 20 anys, abastant els principis del desenvolupament endogen de baix a dalt i l'apoderament de la comunitat. Inicialment realitzat a través de grups d'acció local autònoms (GAL), des del període 2007-2013, el programa LEADER s'ha integrat amb altres mesures en programes regionals de desenvolupament rural més amplis. S'ha afirmat que aquests canvis han diluït els principis de participació d'aquest programa (...) En particular, es considera que la burocràcia i l'augment de la influència del govern regional i local han limitat l'autonomia dels GAL i han dissuadit la participació dels grups marginals. Es considera que els principis d'aquesta iniciativa s'han diluït i LEADER sembla haver estat víctima del seu propi èxit." (Navarro, Woods, & Cejudo, 2016)

Tot i la dilució del principi *bottom-up*, aquesta xarxa es situa en una posició interessant respecte la resta d'actors analitzats en el present treball, amb possibilitat d'incidir en polítiques d'àmbits més amplis, però alhora amb la capacitat de capil·laritzar als entorns locals a través dels GAL. L'abast territorial dels dos grups presents al Pirineu Català pot ser un cas a estudiar de cara a un escenari finalista de la proposta del present treball.

Encara en l'àmbit regional però amb un àmbit de treball acotat a l'APIA, l'**Institut per al Desenvolupament i la Promoció de l'Alt Pirineu i Aran** (IDAPA) és un organisme autònom de caràcter administratiu de la Generalitat de Catalunya, que té la missió d'impulsar el desenvolupament socioeconòmic d'aquest territori. El 2020 impulsa la creació d'un grup de treball amb persones tècniques de les sis comarques, i desenvolupa l'*Estudi de la percepció dels ens locals de l'Alt Pirineu i Aran sobre l'accés a l'habitatge*, on el 90% dels municipis participants manifesten que "l'accés a l'habitatge és un dels problemes importants i prioritaris que ha d'afrontar i que per a la seva resolució es fa necessari l'establiment de línies de treball adaptades a la realitat de muntanya". Així, el 2021 s'incorporen al grup de treball agents polítics, entitats socials i representant del sector privat. El grup esdevé la **Taula d'Habitatge de l'Alt Pirineu i l'Aran**, i treballa en 4 eixos:

- Eix 1. Informació sobre l'ús i l'estat del parc d'habitatges

Objectiu: Ampliar la informació objectiva sobre la situació del parc d'habitatges als municipis alt pirinencs per tal de poder facilitar actuacions i polítiques que s'ajustin a les necessitats reals dels seus nuclis.

- Eix 2. Ampliació del parc d'habitatge públic

Objectiu: Vetllar garantir una oferta d'habitatge de titularitat pública i per a ús d'habitatge permanent als nuclis alt pirinencs, a preus assequibles i que quedi al marge de les dinàmiques del mercat.

- Eix 3. Incentivació de l'oferta de lloguer permanent assequible i estable enfront altres usos de l'habitatge (com ara els HUTS i els habitatges buits)

Objectiu: Incrementar l'oferta d'habitatge assequible i estable en règim de lloguer permanent a les comarques alt pirinenques, potenciant l'activació i conversió d'habitatges buits o HUTS en habitatges permanents, o vetllar per la convivència d'aquesta pràctica amb l'accés a l'habitatge assequible i de caràcter permanent als nuclis.

- Eix 4. Impuls de fórmules alternatives d'accés a l'habitatge

Objectiu: Incentivar i donar suport a la creació i consolidació de models alternatius d'accés a l'habitatge al territori, com les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, com la masoveria urbana, entre d'altres.

Si bé la taula encara no ha emprès accions significatives en la consecució dels objectius de cada eix, sí que ha iniciat debats i sessions de treball conjunt en tots ells, que apunten a tenir incidència en diversos aspectes:

- Facilitar la transferència de coneixement entre agents diversos del territori, així com també amb projectes d'altres territoris amb problemàtiques similars.
- Generar espais de cooperació publicoprivada i de diversos nivells administratius.
- Esdevenir un espai de referència de col·laboració en l'àmbit de l'habitatge.

El passat més de juny (06.06.2024), la taula dugué a terme la *1a Jornada d'Habitatge de l'Alt Pirineu i Aran*, on s'exposaren experiències de diversos municipis rurals i/o de muntanya, així com una ponència sobre els ajuts als ens locals que ofereix l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. En acabar es realitzà un taller conjunt d'identificació de reptes, on aparegué recurrentment la qüestió específica del HUTS com a principal element agreujant de la problemàtica.

Polítiques municipals

Silvia Rodríguez Busqué, detalla al seu treball *L'habitatge a l'Alt Pirineu i Aran (2021)*, les accions realitzades i previstes per part de **governos locals de l'APIA**¹²: De les 32 respostes que s'obtingueren s'han comptabilitzat un total de 42 accions que es categoritzen de la següent manera:

- Ampliació del parc públic d'habitatge (un total de 24 accions de les quals 11 són HPO)
- Activació i mobilització del parc privat d'habitatge
- Redacció o modificació de normativa
- Planificació i gestió

¹² Realitzat en base a aportacions fetes per tècnics o càrrecs elèctes dels mateixos ens locals, mitjançant una enquesta en el marc de l' *Estudi de la percepció dels ens locals de l'Alt Pirineu i Aran sobre l'accés a l'habitatge*.

Com explica Rodríguez Busqué, bona part de les accions llistades estaven aleshores en fase de previsió. Entenent les característiques de les accions a emprendre i els terminis habituals de l'administració pública, es pot suposar que en cas d'haver-se iniciat, bona part d'aquestes encara no s'hauran finalitzat.

A títol d'exemple es descriu a continuació el **cas de Vallcebre**, petit municipi de muntanya¹³, que fruit d'una forta voluntat de l'equip de govern i amb el suport en diversos àmbits de la Diputació de Barcelona, ha encadenat nombroses accions en matèria d'habitatge¹⁴.

Entre el 1970 i el 2000 Vallcebre perd 2/3 de la seva població, i l'any 2008 el govern municipal comença a emprendre accions per facilitar l'arrelament al municipi. L'ens compta amb 5 immobles de titularitat municipal susceptibles de ser habitatge, i amb el suport de la Diputació de Barcelona redacta un document a mode de "full de ruta" per a cada un dels immobles que avui en dia segueix vigent. Es detallen a continuació els 5 immobles i l'estat en que es troba cada un d'ells

- Antiques Escoles: El 2019 es realitza un estudi d'actuacions cara la rehabilitació de l'edifici. Aquesta resta pendent d'executar
- Can Roser: Actualment en ús, consta d'un dispensari, i dos habitatges per a una persona cadascun.
- Cal Mestre: Actualment rehabilitat i en lloguer dotacional, després de 4 anys de gestions i fruit d'una rehabilitació integral del mateix (2011-2015).
- Castellnou: Dos habitatges de titularitat pública en lloguer a una persona emprenedora (condició específica per a l'usdefruit) i a una família amb infants. El procés d'activació d'aquest immoble es digué a terme entre 2011 i 2019, havent de realitzar-se una primera rehabilitació estructural i posteriorment l'adequació de cadascun dels habitatges. Abans de la primera rehabilitació fou necessari desnonar als llogaters de l'immoble per l'estat crític en que es trobava la construcció.
- Cal Costa: Actualment pendent de rehabilitació. L'ajuntament n'obtindrà 3 habitatges. En aquest cas, també s'ha hagut de dur a terme un desnonament i tramitar una modificació urbanística per ajustar-ne la compatibilitat.

En paral·lel a aquestes accions, l'ajuntament intentà en dues ocasions, 2010 i 2019, promoure experiències d'activació del parc privat. Totes dues amb la intenció d'acostar-se a propietàries d'habitatges en desús, acompanyar-les en l'activació d'aquests i vehicular-los cap a persones i famílies amb voluntat d'establir-se al municipi. Per circumstàncies diverses totes dues han tingut pocs resultats.

Tot i una lloable iniciativa de l'equip municipal, que el propi alcalde descrigué¹⁵ com a "via crucis". Després de 16 anys d'actuacions l'ajuntament ha aconseguit activar 3 habitatges, i properament en finalitzarà 3 més. En paral·lel, i també des de 2008, s'han establert al municipi 13 HUTs¹⁶.

¹³ Vallcebre amb 274 habitants, pertany a la comarca del Berguedà, i no es troba dins l'àmbit funcional de l'Alt Pirineu i l'Aran. Sí que es troba dins l'àmbit d'estudi del present treball.

¹⁴ Per més detall al respecte, vegeu la fitxa específica al *Manual d'activació d'habitatge públic en municipis de muntanya*, redactat per Silvia Rodríguez Busqué per encàrrec d'IDAPA. En data 07.09.2024 resta pendent de publicació.

¹⁵ A la jornada PATT del 12.12.2023, on s'exposà el cas.

¹⁶ https://www.ine.es/experimental/viv_turistica/experimental_viv_turistica.htm (data de consulta 07.09.2023)

Accions en col·laboració publicoprivada

A continuació es descriuen dues accions que s'han considerat interessants per la col·laboració establerta entre una entitat privada i una o diverses administracions públiques.

La **Fundació Vilademany** es constituí a Taradell l'any 1995, i té com a finalitat "donar serveis de tipus assistencial a les persones grans, prioritàriament amb veïnatge a Taradell i a la comarca d'Osona." Els serveis que ofereix són:

- Residència Assistida
- Habitatge Tutelats
- Centre de dia
- Menjador social

Es tracta d'una entitat sense ànim de lucre promoguda per l'Ajuntament de Taradell, en la que l'òrgan de govern, administració i representació (el patronat) està format principalment per càrrecs públics municipals, però també per membres de la societat civil. La fundació compta també amb la col·laboració de l'Àrea Bàsica de Salut i el CAP municipals, la *Mancomunitat La Plana* de serveis socials, la Parròquia de Taradell i l'Associació de Jubilats de Taradell.

El pressupost anual per les actuacions és de 2.500.000€ que es dediquen principalment a la residència assistida. De les activitats de la Fundació, la única que genera beneficis és el lloguer d'habitatges tutelats. L'ajuntament hi aporta 220.000€ anuals.

Segons ha descrit el seu director, Lluís Verdaguer¹⁷, la figura jurídica de la fundació és "una bona eina de gestió de serveis municipals o públics en general" doncs facilita una actuació flexible i amb capacitat de reacció, sobretot en l'àmbit de la contractació. Les "limitacions" de control aplicades en els últims anys a les fundacions no han afectat negativament, "mentre la contractació pugui mantenir-se de forma flexible".

La **Fundació Hàbitat3** és una gestora d'habitatge social impulsada des del tercer sector que treballa amb les Entitats Socials i les Administracions públiques per garantir el dret a un habitatge digne a les persones en situació de vulnerabilitat. Les seves línies d'acció són les següents:

- Captació d'habitatges, ja sigui per cessió de propietats particulars o de titularitat pública, o per l'adquisició en l'exercici del dret de tanteig i retracte¹⁸.
- Rehabilitació i adequació d'habitatges mitjançant empreses d'inserció laboral.
- Gestió immobiliària de pisos en propietat de persones físiques o jurídiques.
- Acompanyament social a les persones que fan ús dels habitatges.

La fundació té un programa específic de treball amb ajuntaments per promoure i gestionar habitatge social. Actualment compta amb un conveni recent, signat amb l'ajuntament de La Seu d'Urgell, pel qual l'entitat ha comprat 6 pisos al municipi, que gestionaran conjuntament amb l'ajuntament, el qual s'haurà de fer càrrec de possibles impagaments de la renda per part de les famílies llogateres.

¹⁷ En el marc de les entrevistes realitzades per al *Manual d'activació d'habitatge públic en municipis de muntanya*

¹⁸ Aquest figura jurídica es descriu més endavant

La *Fundació Hàbitat 3*, va rebre el 2019 el Premi d'Or dels *World Habitat Awards*, per la millor iniciativa innovadora en matèria d'habitatge. Tanmateix, en converses mantingudes amb una antiga treballadora de la fundació, el tarannà de "gran empresa" es fa notar i es donen algunes situacions "poc socials", sobretot pel que fa a condicions laborals de les treballadores, però també en algunes ocasions a l'estat dels habitatges en lloguer.

Accions des de l'economia social i solidària

Obrint Portes SCCL és una entitat d'iniciativa social sense ànim de lucre. La seva principal activitat és la rehabilitació d'habitatges en desús a través de la masoveria urbana, amb el propòsit de defensar el dret a l'habitatge, tot augmentat el parc d'habitatges dignes i assequibles.

La cooperativa es dedica a la cerca d'habitatges en desús i negocia amb la propietat la cessió d'ús o lloguer de llarga durada. Posteriorment estudia les actuacions necessàries per la rehabilitació o adequació del mateix, per valorar les que són a l'abast de la masoveria urbana o les que requereixen l'actuació de serveis professionals.

La següent fase és la de cerca de candidates a ser masoveres, a qui se'ls demana garantir uns ingressos estables per poder fer front a les despeses de l'obra. Un cop s'inicien les obres, aquestes són supervisades per un cap d'obra, pertanyent a la cooperativa, que acompanya i forma als participants del projecte. Acabades les obres, la carència de lloguer es calcula en base a les hores dedicades. A partir d'aquell moment es proposa un lloguer estable d'uns 3€/m² (actualment la mitja a Catalunya és de 6,93€/m²¹⁹).

Per tal de finançar algunes de les tasques amb menys retorn econòmic, la cooperativa també realitza rehabilitacions i adequacions per encàrrec, les tasques les realitzen persones que s'han format en el context de la rehabilitació com a masoveres. La iniciativa ha executat, des de 2021, un total de 15 projectes privats i públics, 10 dels quals de masoveria urbana, això suposa un total de 35 persones habitant com a masoveres. La majoria de projectes s'han desenvolupat a les ciutats de Lleida i Igualada.

Ruralitat Comunitàries neix a inicis del 2024 en el marc del programa *Projectes Singulars (2023)*, una iniciativa del Departament d'Empresa i Treball dirigida a empreses de l'ESS, amb la finalitat de "posar en marxa nous projectes empresarials i crear nous mercats o línies de negoci, estratègiques i innovadores". L'objectiu del projecte és la creació d'habitatges rurals dignes i la dinamització d'una cadena agroalimentària local. El projecte d'intercooperació és impulsat per les cooperatives *L'Aresta*, *La Boqueria*, *els Corremarges*, *Obrint Portes*, *Al Centro la vida*, *Tres Cadires* i *L'Olivera*. (EFMR.cat, 2024)

El projecte vol desenvolupar quatre proves pilot a la Vall del Corb, de les quals tres seran en l'àmbit de l'habitatge i una en l'àmbit agroalimentari. Per a les tres primeres, es volen posar en pràctica els models d'HCCU i la masoveria urbana. L'experiència acumulada en aquestes proves pilot hauria de servir per poder fer extensives noves formes d'accés a l'habitatge a altres ruralitats catalanes.

¹⁹ Dada presa de la pròpia web de l'entitat (2023), caldria actualitzar-la al 2024

Hàbitats Rurals s'emmarca també en el programa *Projectes Singlars*, aquest en la convocatòria 2024 que encara no ha estat resolta. La proposta persegueix objectius similars, principalment explorar noves formes d'accés a l'habitatge en zones rurals catalanes, mitjançant l'acompanyament a grups motrius d'HCCU i a ajuntaments del món rural. En aquest cas l'àmbit territorial és més extens, participant del projecte cooperatives de les Comarques Gironines, Ponent, Terres de l'Ebre i Alt Pirineu i Aran. Una de les accions clau previstes és la creació d'una cooperativa de 2n grau, que faciliti el treball interconnectat entre agents de diversos territoris, així com la transferència de coneixement.

Accions des de la mobilització social

Del Marmol, Estrada i Beltran, descriuren tres tipologies de moviment de "resistències rurals" al seu treball "La Terra per Sembrar". *Resistencia y conflicto en el Pirineo catalán* (del Mármol, Estrada, & Beltran, 2024):

- Moviments socials i conflictes socioambientals
- Comuns i economia social i cooperativa
- Agroecologia i sobirania alimentària

A continuació es vol analitzar el paper del moviments pertanyents al primer grup, que habitualment es generen en oposició o "defensa" vers propostes i esdeveniments que consideren "atacs" al territori. En reacció a una situació cada cop més tensa en el mercat de l'habitatge, i probablement amb la inspiració del SLC, en els darrers anys, sorgeixen al Pirineu català²⁰ tres grups amb voluntat d'incidir en la problemàtica. Autoanomenats també **Sindicats d'habitatge**, aquests grups s'organitzen a nivell comarcal a la Cerdanya, a l'Alt Urgell i al Pallars Sobirà.

Aquests grups dediquen els seus esforços en diverses línies d'actuació:

- Fer diagnòstic de la situació a través de dades oficials o enquestes pròpies
- Denunciar la situació a través de xarxes o mitjans, i mitjançant accions de protesta
- Pressionar les institucions públiques a actuar en la matèria
- Formar i informar a les persones llogateres dels seus drets com a tal, així com sobre la fraudulència de certs contractes o situacions vers la propietat en que aquestes es troben.

Tot i no ser una línia d'actuació en marxa actualment, ha estat recurrent a les assemblees, i se n'ha fet ressò en alguns mitjans sensacionalistes²¹, la proposta de realitzar una crida a propietàries i organitzar un borsa de lloguer "ètica".

A la jornada "Sòl i Habitatge", una representant del SLC explica la proposta de desmercantilització i cooperativització de blocs propietat de grans tenidors, que actualment s'està treballant conjuntament amb *La Dinamo*. Aquesta proposta es basa en l'organització conjunta de totes les llogateres habitants d'un edifici propietat d'una sola entitat i via l'adquisició per tanteig i retracte, cooperativitzar-ne la propietat.²² Tot i ser un cas rar al Pirineu, seria interessant fer un estudi en profunditat de l'estructura de la propietat i de l'evolució de la mateixa per detectar la possible presència de grans tenidors.

²⁰ També s'ha format recentment un grup d'acció en matèria d'habitatge a Andorra.

²¹ <https://www.regio7.cat/cerdanya/2023/03/19/sindicat-llogateres-creara-borsa-etica-84854650.html>

²² Aquesta possibilitat es dona en edificis d'HPO, on el règim de protecció caducarà els propers anys.

Les accions en matèria d'habitatge al món rural, una "guerra de guerrilles"

"No obstante, las personas del campo se organizan de distinta manera a las guerrilleras urbanas, además tienen sus propias reglas y costumbres, y poseen entre ellos lazos familiares o de unión que permiten desarrollar la lucha (...) ²³, ya que ellos conocen perfectamente el lugar donde viven; o si son indígenas están unidos bajo una misma cultura, religión e idioma, tienen una forma de organizarse con sus autoridades y con otras comunidades o pueblos" (Sánchez Medero, 2017)

Durant les entrevistes realitzades en el marc del *Manual d'activació d'habitatge públic en municipis de muntanya*, juntament amb Sílvia Rodríguez, una de les persones entrevistades manifestà que "realitzar accions en matèria d'habitatge al món rural, és com una guerra de guerrilles". La comparació fa referència a la tendència a realitzar petites accions, rarament coordinades, des de diferents àmbits i per part d'actors diversos, amb l'objectiu d'anar guanyant petites porcions de terreny a un enemic amb molta més capacitat de mantenir-ne l'ocupació.

En el cas de l'habitatge al Pirineu, l'"enemic" és una situació conjuntural generada per la pressió d'un mercat desregulat (i desbocat), la visió rendista de l'habitatge, l'ús turístic, la manca de recursos dels petits municipis, el despoblament i les característiques pròpies del parc d'habitatges Pirinenc: envellit, atomitzat i abundant en immobles de grans dimensions.

Al llarg d'aquest capítol s'han analitzat diversitat d'accions dutes a terme recentment en matèria d'habitatge, algunes amb forta incidència en la situació pirinenca, d'altres amb molt poca i algunes amb potencial per esdevenir models a seguir. En termes generals es podrien diferenciar de la següent manera:

- Accions de dalt cap a baix²⁴, principalment provinents de les administracions estatals i autonòmiques, prenen la forma de fons i subvencions, planificació estratègica o modificacions de normativa. La capacitat d'incidir en la situació pirinenca és variable, tanmateix, suposen un marc d'oportunitat per a possibles escenaris de canvi.
- Accions de baix cap amunt, dutes a terme per una gran diversitat d'actors i que es manifesten en forma de projectes, proves pilot i reclams des de la mobilització social. Es caracteritzen per la proximitat amb l'entorn local i per estar en contacte directe amb la problemàtica, alhora que una certa voluntat de transcendir del context immediatament local en el que es desenvolupen. També es caracteritzen per l'esforç relativament alt que suposen a qui les empen, alhora que demostren la gran capacitat creativa d'aquests.

La proposta que segueix a continuació, desplega un seguit d'eines per poder aprofitar les oportunitats que ofereixen les accions de dalt a baix (capacitat econòmica i marc normatiu) i alhora reforçar i aglutinar l'acció atomitzada de la guerra de guerrilles. Com digué Lali Daví en l'entrevista realitzada en el marc d'aquest treball: "Està clar que el sector públic per si sol no podrà solucionar el problema de l'habitatge, aleshores, ens cal comptar amb el sector privat. Però, quin sector privat? aquesta és la qüestió"

²³ S'ha omès intencionadament el terme "armada", doncs l'ús metafòric d'aquest paràgraf no vol ser en cap cas una apologia a la violència

²⁴ Els conceptes "dalt" i "baix" fan referència a la posició social-administrativa en que es troben els agents que empenen les accions. Des d'un punt de vista de localització geogràfica, caldria capgirar els termes.

C. Conceptes i experiències clau per l'articulació d'una estructura de custòdia de sòl comunitària

A continuació es descriuen un seguit de conceptes, mètodes de gestió i/o pràctiques que poden esdevenir eines per avançar en el camí d'augmentar el parc d'habitatge assequible i habitual, alhora que promoure la desmercantilització i custòdia de sòl des d'una perspectiva comunitària.

Bona part d'aquests conceptes queden recollits en l'enregistrament de la jornada organitzada per *La Dinamo* el 13 de Juny de 2024, "Sol i Habitatge, camins cap a una governança comunitària". En aquesta es presenten diverses accions i estratègies per fer créixer l'HCCU, alhora que facilitar el blindatge del model i acostar-se a una estructura de gestió del patrimoni desmercantilitzat. També s'exposaren casos d'estudi desenvolupats en territori Català i Navarrès. (La Dinamo, 2024)

Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

Tot i que ens els darrers anys s'ha sentit a parlar sovint de les "cooperatives d'habitatge" i el model comença a ser prou conegut, considerem rellevant detallar-ne breument el funcionament, per evitar confusions amb conceptes també prou estesos en el sector immobiliari actual.

El model cooperatiu en cessió d'ús, es troba a mig camí entre la compra i el lloguer, on les persones habitants constitueixen una societat que esdevé promotora, i que posteriorment administra els contractes de "lloguer" a les unitats de convivència en règim de cessió d'ús. D'aquesta manera el grup esdevé administrador i promotor del propi habitatge d'una forma democràtica i solidària. L'entitat jurídica, habitualment una societat cooperativa integral²⁵, es manté també en el període de convivència (molt més llarg) i aglutina la gestió dels costos de manteniment i ús. Aquesta és la gran diferència amb les cooperatives d'habitatge constituïdes als anys 70 per a construir habitatge de classe obrera, que un cop acabada la promoció i construcció, es dissolien i els habitatges eren repartits en propietat entre totes les persones i unitats promotores.

Des de les entitats i grups que estan promovent l'HCCU a Catalunya, es vol fer especial èmfasi en diferenciar el model descrit anteriorment, amb el que popularment s'anomena "cohabitatge", doncs es constata que el mercat especulatiu ja ha encunyat el terme com a recurs per disfressar amb aires *cool* i connotacions positives, algunes situacions habitacionals que es podrien titllar d'infrahabitatge.

Els projectes d'HCCU poden tenir una durada d'entre 3 i 8 anys entre la primera fase d'"aproximació" i el final de la fase de "materialització" o inici de la convivència. Aquests terminis de desenvolupament tant prolongats ja són habituals en qualsevol promoció d'habitatge plurifamiliar, però en el cas que ens ocupa cal afegir-hi el temps que el grup triga a consolidar-se, prendre decisions i trobar finançament. També és rellevant mencionar que molts grups motrius es queden encallats en la fase d'"impuls" i per qüestions econòmiques o de gestió de grup s'acaben dissolent.

²⁵ Es considera integral pel fet d'aglutinar dues tipologies de cooperativa, habitatge i consum (serveis i consums domèstics, però també tot sovint alimentària)

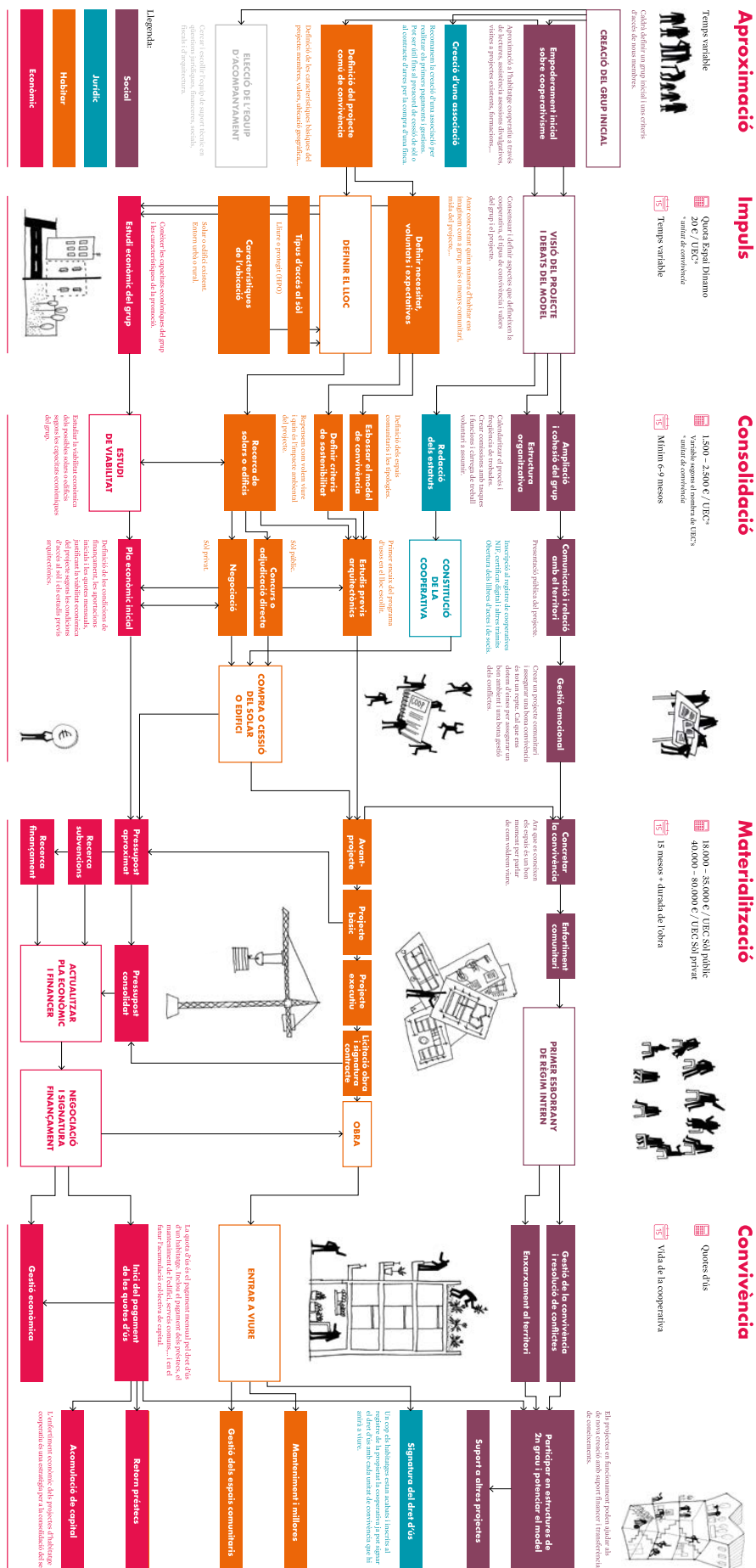


Figura 15 - Les diferents fase de creació d'una cooperativa d'habitatge autònoma, amb els 4 eixos clau a desenvolupar en paral·lel:

Social
Jurídica
Habitat
Econòmic

Font: Fundació La Dinamo (2018)

Al Pirineu trobem alguns projectes, que es troben en fases diverses: *La Tremolina de Muntanya* es troba des de fa uns anys en convivència a Gerri de la Sal. També ho està *Envallocoop* al propi nucli d'Enval, pertanyent a la Torre de Cabdella. *Cal Blanxart* és un projecte que a finals d'aquest 2024 començarà la fase de materialització, actualment estan en cerca de sòcies habitants per millorar les condicions econòmiques del projecte. *La Duvella* és troba actualment entrant a la fase de consolidació, a punt d'encarregar un estudi de viabilitat per la construcció d'un edifici de 9 habitatges a Montellà i Martinet. A Puigcerdà i a la Seu d'Urgell hi ha dos grups de persones de la tercera edat amb voluntat d'envellir plegades, tots dos es troben entre la fase d'aproximació i d'impuls.

Coopsant, a Balestui (Baix Pallars) és un cas particular, ja que és un dels pocs exemples a Catalunya que han entrat en fase de convivència i posteriorment el projecte ha fet fallida. Lali Daví, en l'entrevista realitzada en el marc del present treball, analitza que el motiu fou principalment la gestió del grup.

Alguns models de promoció de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús

Actualment a Catalunya hi ha diverses entitats que promouen el model d'HCCU, a través de xerrades divulgatives, formacions, acompanyament a grups motrius i fins i tot finançament. En els darrer anys són nombrosos els projectes que han entrat en fase de convivència, i encara molts més en les fases anteriors.

Aquests projectes, pel seu model de gestió, promoció i règim de tinença es poden diferenciar en dos tipus (Celobert SCCL, Sostre Cívic SCCL, & l'Apstrof SCCL, 2017):

A- Les cooperatives amb un sol projecte d'habitatge.

Són entitats cooperatives constituïdes per desenvolupar un sol projecte d'habitatge, formades únicament per les persones que formen part del grup motriu i que arribades a la fase convivència, habitaran els espais construïts. *Per viure* i *La Dinamo* són les entitats acompanyants amb més recorregut a Catalunya.

B- Les cooperatives per fases o projectes

Són cooperatives que aglutinen més d'un projecte d'habitatge, i sovint esdevenen les propietàries del sòl o dels drets de superfície per desenvolupar els projectes. Tenen un equip gestor propi que acompanya els grups motrius, qui per poder tirar endavant el projecte, se n'han de fer sòcies.

A Catalunya només hi ha una entitat d'aquest tipus, *Sostre Cívic*, que compta amb més de 24 projectes i centenars de persones en convivència.

La Societat Cooperativa (SCCL) ha estat la forma jurídica més adient en el model desenvolupat els últims anys a Catalunya, tot i així en altres països, el funcionament i la forma jurídica poden variar:

A Alemanya per exemple, el model promogut pel *Miethäuser Syndikat* (federació de projecte d'habitatge), constitueix una S.L per cada projecte de convivència. Aquestes estan formades per dues entitats, l'associació de veïnes i promotores del projecte, i la pròpia federació que té una petita participació de tots els projectes. D'aquesta manera es garanteix el blindatge del sòl comunitari. (La Dinamo, La Borda SCCL, & Sotrac SCCL, Miethäuser Syndikat - Viatge a Freiburg, 2018)

Per altra banda, trobem el model austríac d'habitatge "no lucratiu", on existeixen entitats jurídiques específiques per promoure habitatge assequible. Les anomenades gemeinnützigen Bauvereinigungen (Associacions d'habitatge no lucratiu, endavant GVB) són promotores d'habitatge de lloguer a preus assequibles, i es formalitzen com a cooperatives o com a GBHA (Societats de benefici limitat). Les GVB juguen un rol important tant en el parc d'habitatge, com en la pròpia economia del país. L'any 2020 les 185 GVB del país van administrar al voltant de 660.000 habitatges en lloguer i uns 280.000 en règim de propietat dels propis ocupants²⁶. (Koessler & Riessland, 2022)

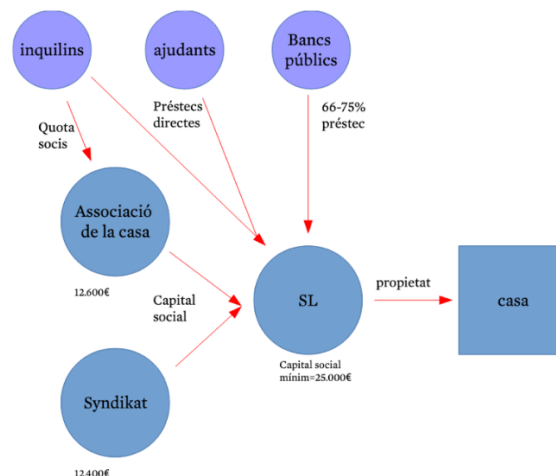


Figura 16 - Esquema de funcionament del model del Miethäuser Syndikat, la forma jurídica és la S.L. Font: Fundació La Dinamo (2018)

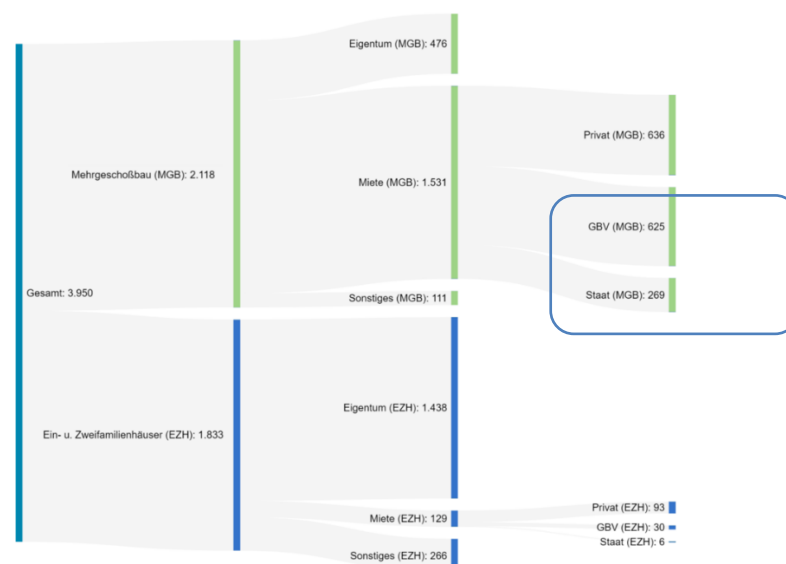


Figura 17 - Parc d'habitatges a Àustria per tipus d'immoble, forma d'usdefruit i tinença (2019). El model GVB gestiona més d'una tercera part del volum total de pisos de lloguer a l'estat alpi, establint-se com un "tercer mercat" alternatiu al privat i a l'estatal. Segons dades dels mateixos autors, el model GVB aconsegueix reduir el preu/m2 entre 2 i 4€ respecte el mercat privat. Unitats: Milers d'habitatsges. (Mehrgeschossbau: Habitatge plurifamiliar / Miete: Lloguer) Font: Koessler & Reissland, 2022

²⁶ També gestionen manteniments i serveis d'habitatges que no tenen en propietat.

Dificultats model cooperatiu als entorns rurals i de muntanya

Com ja s'ha dit, el model d'HCCU està essent poc a poc reconegut, i des de diversos sectors del món local pirinenc es percep com una forma alternativa i innovadora de mobilitzar habitatge (Ajuntaments, Taula d'Habitatge, ARCA, entre d'altres). Tanmateix, des de l'experiència de l'autor del treball, en el marc del projecte *La Duvella*, així com des de converses mantingudes amb l'ACAPA i *La Dinamo*²⁷, es perceben certes dificultats específiques que el entorns de muntanya presenten a la bona implantació de projectes en aquest territori:

- La baixa densitat de població de l'àmbit d'estudi esdevé, per una qüestió purament probabilística, una dificultat al desenvolupament d'aquest tipus de projectes. Trobar persones o famílies interessades en el model, pot esdevenir un escull a l'hora de desenvolupar-los. El cas de *Cal Blanxart* n'és un exemple clar, que tot i localitzar-se a la capital del Berguedà està tenint dificultats en trobar integrants per poder fer viable econòmicament el projecte.

TIPUS OBRA	TITULARITAT SÒL	NOMBRE HAB.	NOMBRE HAB. HPO	INICI OBRA	BQUES					DADES ARQUITECTÒNIQUES				
					PREU ADQUISICIÓ (sense impostos)	TOTAL PRESSUPOST INVERSIÓ (IVA no deducible inclos)	CAPITAL	AJUTS	FINANÇAMENT	ENTITAT FINANCERA	APORT. CAPITAL / UEC	QUOTA MITJANA	SUP. CONST.	SUP. CONST. / HABITATGE
ON	Públic	18	11	MARÇ 22		3.120.000,00 €	605.000,00 €	540.000,00 €	2.100.000,00 €	COOP57	27.000,00 €	620,00 €	1915,00	106,39
ON	La Dinamo	12	12	GENER 23		2.060.000,00 €	417.000,00 €	453.000,00 €	1.633.000,00 €	COOP57	35.000,00 €	745,00 €	1184,00	98,67
RH	Privat	14	13	DES. 24	200.000,00 €	2.919.000,00 €	580.000,00 €	600.000,00 €	1.820.000,00 €	COOP57	37.000,00 €	760,00 €	1755,65	125,40
RH	Privat	15	14	DES. 24	275.000,00 €	3.598.000,00 €	1.100.000,00 €	418.000,00 €	2.250.000,00 €	COOP57	40.000,00 €	803,00 €	1735,00	115,67
RH	Públic	12	12	SET. 24		2.434.000,00 €	600.000,00 €	430.000,00 €	1.600.000,00 €	ICF	40.000,00 €	580,00 €	1483,63	123,64
ON	Públic	18	18	SET. 24		3.300.000,00 €	640.000,00 €	510.000,00 €	2.105.000,00 €	ICF?	32.000,00 €	660,00 €	1529,00	84,94
ON	Privat	16	16	SET. 24	210.000,00 €	2.869.000,00 €	630.000,00 €	410.000,00 €	1.900.000,00 €	?	35.000,00 €	700,00 €	1225,16	76,57

Figura 18 - Dades econòmiques de les darreres promocions d'HCCU acompanyades per *La Dinamo*. L'aportació de capital inicial a aportar per Unitat de Estable de Convivència, i les quotes d'ús són els valors que determinen la viabilitat dels projectes, doncs són al cap i a la fi, les que representen l'esforç econòmic que hauran de fer les persones habitants. Font: Estudi per a l'impuls de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a l'Alt Pirineu i Aran, *La Dinamo* 2023. Document elaborat per encàrrec de *La Duvella* i l'ACAPA. (S'han omès els noms i les localitzacions dels projectes, així com algunes dades més específiques dels costos de promoció)

- Relacionat amb el cas de *Cal Blanxart*: Tot i que els preus a l'àmbit d'estudi estan incrementant, i els preus de l'HCCU són més assequibles que les quotes hipotecàries del mercat privat de compra, l'aportació inicial a realitzar i les quotes d'ús resultants (figura 17), situen a l'HCCU en un situació desfavorable, econòmicament parlant, respecte al mercat de lloguer²⁸.

- A això cal afegir-hi que la RFBD d'aquests territoris és més baixa que a l'àmbit metropolità o altres nuclis urbans on s'han desenvolupat projectes d'HCCU. Per contra els preus de construcció són, en general, més elevats.

-El model d'HCCU és fortament depenent de subvencions públiques i del suport dels ajuntaments (figura 17). Com hem vist, l'àmbit d'estudi està caracteritzat per multiplicitat de petits municipis amb poca capacitat econòmica, cosa que evidentment pot repercutir en la viabilitat dels projectes.

-Per les pròpies característiques del territori, els solars disponibles són, en general, "complicats" a nivell morfològic. A nivell urbanístic es dona la condició d'haver-hi menys solars plurifamiliars que en entorns urbans. Finalment, el preu de compra de sòl privat sense edificar s'ha vist fortament incrementat per la pressió turística.

²⁷ En les entrevistes realitzades a representants de totes dues en el marc d'aquest treball, així com també en converses recurrents mantingudes en els darrers anys.

²⁸ La mitjana de preu de lloguer a l'APIA el 2024 és de 563€.

Més enllà de les qüestions econòmiques, hi ha una variable important, de tipus sociològic (o antropològic): A priori, el model d'HCCU sembla destinat a població de perfil "neorural", que pot tenir una certa idealització de la vida al món rural. Els territoris rurals i especialment els de muntanya, tot i la dimensió "rurbana" que s'ha descrit a l'inici del treball, presenten serioses dificultats d'arrelament: Precarietat de bona part de llocs de treball, nuclis atomitzats i mal comunicats, climatologia adversa i un entorn de socialització reduït, són algunes característiques d'aquests territoris. Per tot això, algunes unitats de convivència podrien fer-se enrere en la seva voluntat d'establir-s'hi i arrelar, amb el que l'estabilitat dels projectes podria veure's compromesa.

Blindatge del sòl

Al llarg d'aquest treball es parla sovint del concepte "blindatge" del sòl. Aquest concepte s'ha començat a emprar en el sector d'habitatge cooperatiu per parlar de mètodes i estratègies que impossibilitin el retorn del sòl/habitatges al mercat lliure en cas de dissolució d'un grup de convivència. La majoria de projectes recents d'habitatge cooperatiu neixen amb una voluntat ferma de constituir una alternativa al mercat especulatiu i així ho reflecteixen als estatuts en el moment de constitució del a societat. Cal tenir en compte però, que els temps de convivència d'aquests projectes poden allargar-se un mínim de 20²⁹ als 50 anys, i en aquest temps els grups poden veure's alterats en els seus membres, o les voluntats i ideologies d'aquestes poden variar.

Pot donar-se el cas, doncs, que l'òrgan de governança d'algun projecte decideixi vendre la propietat o el dret de superfície amb la possibilitat que es desenvolupin de nou dinàmiques especulatives. Per evitar això es cerquen estratègies que limitin la capacitat de les assemblees de prendre certes decisions "rellevants".

El dret de superfície

Regulat pel codi civil català, en el seu article 564-1, es defineix com:

Concepte

La superfície és el dret real limitat sobre una finca aliena que atribueix temporalment la propietat separada de les construccions o de les plantacions que hi estiguin incloses. En virtut del dret de superfície, es manté una separació entre la propietat d'allò que es construeix o es planta i el terreny o el sòl en què es fa.. (LLEI 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals., 2006)

Aquesta separació de la propietat del Sòl i del "Vol", és un concepte clau per al desenvolupament de les majoria de projectes d'HCCU, però també ho serà per la constitució d'una estructura de tinença compartida, com la que es descriu a continuació, i que és la proposta central del present treball.

Els "Community Land Trust" o Custòdia de sòl comunitària

Es tracta d'un model de tinença, gestió i governança de sòl, normalment emmarcat en una entitat amb personalitat jurídica, amb el principal objectiu de mantenir la tinença (custòdia) d'una o diverses unitats de sòl, per al benefici i estabilitat de la comunitat local que en fa ús.

²⁹ Com a mínim el període de retorn dels crèdits.

Els usos del sòl poden ser diversos, habitatge, agro-ramader, equipaments comunitaris, etc. Sempre amb l'objectiu de suplir necessitats individuals sense comprometre les col·lectives.

El desenvolupament del model es dugué a terme als EUA entre els anys 30 i 70 quan apareix la primera literatura la respecte, tanmateix les *Community Land Trust* (en endavant CLT) fonamenten els seus principis sobre arrels històriques de societats indígenes americanes i de l'Àfrica precolonial (S. Swann, Gottschalk, & S. Hansch, 1972).

La clau de la custòdia de sòl és la tinença compartida entre diverses entitats, o la participació de diversos actors en una mateixa entitat.

Les CLT no són models tancats, sinó més aviat es poden entendre com una caixa d'eines per implantar solucions a nivell local, i cada entitat troba el funcionament més adequat al lloc on s'implanta. Tanmateix, tots operen sota dos principis bàsics:

- L'accés a un habitatge digne i assequible és un dret fonamental.
- L'habitatge no ha de tenir valor de mercat

La CLT Bruxelles és un referent clar del model "clàssic", on la tinença és tripartida a part iguals, entre les autoritats locals, les habitants dels habitatges i la societat civil. Tal com es descriuen a la mateixa pàgina web del projecte, les CLT reuneixen sovint les següents característiques (CLTBruxelles)³⁰:

"1. Model de tinença compartida

La CLT adquireix terrenys per gestionar-los en interès de la comunitat. Es compromet a no dependre's mai del sòl. Els edificis edificats sobre el terreny són propietat individual dels veïns o, en determinats casos, d'una organització, com una associació o una cooperativa.

El terreny és, doncs, propietat col·lectiva (perquè la CLT és gestionada per la comunitat), mentre que els edificis aixecats al terreny són propietat individual dels propietaris.(...)

La separació de la propietat del sòl de la propietat de l'edifici no només fa que l'habitatge sigui accessible en primer lloc (els propietaris no paguen el preu del sòl), sinó que garanteix la custòdia per part de la CLT de les condicions específiques d'ocupació o de la cessió de l'habitatge, per exemple, la venda d'habitatges.

2. Assequibilitat dels preus al llarg del temps

Els preus assequibles són una part essencial de les CLT. Els propietaris es beneficien d'una subvenció per comprar un habitatge a un preu assequible, però es comprometen a repercutir l'ajuda en cas de revenda del seu habitatge.

Els propietaris d'habitatges CLT poden vendre el seu habitatge, però amb un preu màxim: el venedor pot recuperar la inversió, amb una petita quantitat addicional. (...)

A la pràctica, les CLT utilitzen diferents fórmules per determinar el preu de venda. La fórmula més habitual ofereix als venedors una fracció de l'apreciació del seu habitatge, però alguns CLT proposen

³⁰ Traducció pròpia de la descripció del model a la web del projecte.

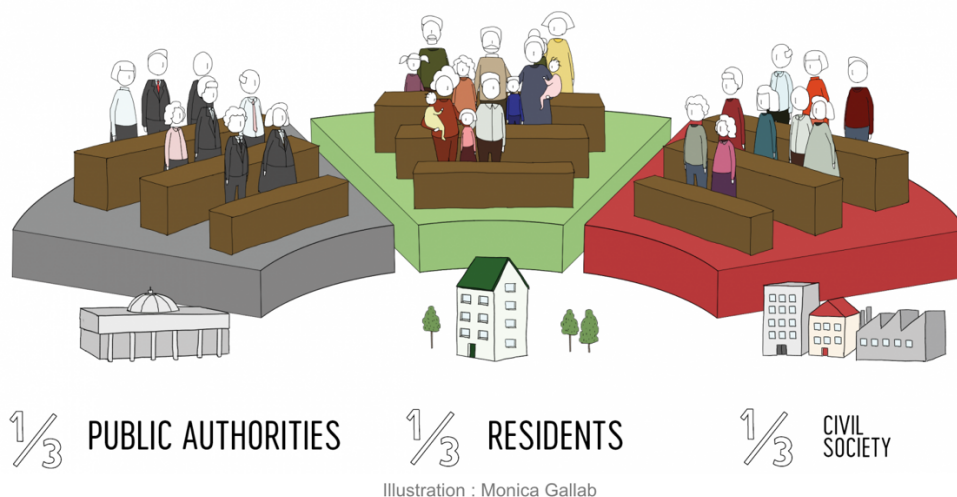
indexació de preus, o fins i tot fórmules que vinculen la variació del preu de venda amb la renda mitjana de l'entorn. (...)

3. Gestió comunitària

Les CLT són organitzacions accessibles. Els ocupants d'habitatges de la CLT, així com tots els altres que visquin o treballin al barri on es troba, poden fer-se socis, participar en el desenvolupament de la CLT i elegir els seus representants al Consell d'Administració. En general, un terç dels administradors representen els veïns, un altre terç el barri del voltant i l'últim terç l'interès públic o govern. Aquesta distribució equilibrada garanteix la participació dels veïns en la gestió, tot assegurant que es respecten per igual els interessos dels habitants del barri i l'interès públic.

4. Custòdia

L'última característica és el que, segons la literatura de la CLT, anomenem custòdia. La CLT assumeix la responsabilitat permanent dels terrenys que posseeix i dels edificis construïts en el terreny. Per tal de garantir la longevitat dels projectes, el CLT es preocupa del bon estat dels habitatges (...) a informar i dirigir els residents (...) generalment es té cura que els propietaris no signin préstecs tòxics proposant formació i suport. (...)"



La CLTB està formada per dues entitats: una organització sense ànim de lucre i una fundació d'utilitat pública. La primera s'encarrega de la gestió diària dels immobles, dels seguiments de les obres d'habitatges i del suport al compradors de les llars. La segona adquireix els terrenys on es construeixen els habitatges. Totes dues estan participades a tres parts iguals pels actors mencionats anteriorment.

Projectes incipients al nostre territori

Al territori Català hi trobem algunes experiències de CLT, a continuació se n'analitzen dues. La primera d'elles, el Projecte La Titaranya, que tot i no haver constituït cap entitat jurídica *ad hoc*, si que esta assajant la tinença compartides en l'àmbit de l'habitatge. La segona és la Fundació Emprius, una entitat de custòdia de sòl per projectes comunitaris en l'àmbit agro-ramader.

1. Projecte La Titaranya:

Es tracta d'un projecte comunitari, sorgit des dels moviments socials, concretament l'Ateneu Popular de Valls, que gestiona una propietat d'uns 2400 m² al centre històric de Valls, en aquesta s'hi troben

habitatges i locals. En aquest cas, el "vol" és gestionat per *La Titaranya SCCL*, entitat cooperativa constituïda per gestionar l'ús d'aquests espais.

Pel que fa a la propietat del sòl, és tripartida entre *Associació Cultural l'Aleta*, *La Dinamo* i *Coop 57*³¹, en una aliança pionera a Catalunya, amb l'objectiu de garantir que el sòl "contenedor" del vol, gestionat de forma comunitària, surti del mercat "convencional" i passi a mans "amigues", atorgant seguretat i estabilitat al projecte.



Figura 19 - Ponència de Lorenzo Vidal a la jornada "Sòl i Habitatge" on s'aclaren conceptes sobre la propietat del sòl i la gestió del vol. La clau de la governança del sòl en custòdia és la tinença compartida a tres parts iguals. Font: La Dinamo 2024

Lorenzo Vidal a la jornada del 13 de Juny, analitza el model de la següent manera:

Fortaleses:

- Suma de recursos i millora de l'assequibilitat: Per una banda cada una de les entitats ha de fer un menor esforç per l'adquisició del sòl. En el cas de l'*Aleta* això repercuteix positivament a les usuàries tant dels habitatges com dels locals ja que es veuen reduïdes les respectives quotes d'ús.
- Blindatge del caràcter desmercantilitzat i de la funció social: La participació de diverses entitats de la propietat "desdibuixa la naturalesa de la propietat privada", de manera que només en acord de les tres parts aquest sòl podria retornar al mercat i adquirir de nou valor patrimonial.
- Solidesa institucional: La propietat entre diverses entitats atorga solidesa al projecte, sobretot tenint en compte el marc temporal del projecte (decennis).

Reptes i febleses:

³¹ En la seva línia de treball "Sol Comunitari", que es podria considerar una proto-CLT

- Accés al finançament: La majoria d'entitats de crèdit convencionals, poden veure aquest tipus de projectes com inversions "complicades", per les pròpies característiques dels projectes i per la multiplicitat d'actors implicats. Per tant, les possibilitats es redueixen principalment a la banca ètica³²
- Dependència de subvencions públiques: Tot i la millora de l'assequibilitat per la col·laboració entre diverses entitats, en el cas de *La Titaranya* els costos de rehabilitació de l'immoble han estat únicament assumibles gràcies a subvencions públiques.
- Participació de la usuàries en la governança del sòl: A diferència del model "clàssic" (CLT Bruxelles), al projecte *La Titaranya*, les usuàries dels habitatges (sòcies de *La Titaranya* SCCL) no tenen una participació directa en la governança, sinó que només ho fan a través de l'Associació *l'Aleta*.
- Autonomia relativa de la superficiària: En el cas que ens ocupa, *La Titaranya* SCCL, tot i que no té la capacitat de vendre l'immoble, sí que té certa autonomia per prendre decisions que poden disminuir la dimensió social del projecte (p.e. augmentar el costs de les aportacions de capital, o baxos en els mecanismes de selecció de noves sòcies,...)

És important fixar-se que el projecte no respon al model "clàssic" de CLT, doncs no compta amb presència d'administracions públiques, tot i que no es descarta, en un moment donat, la seva incorporació per tal d'ampliar o viabilitzar nous horitzons.

2. Fundació Emprius

Fundada al 2022 al Lluçanès, té per objecte: "Propiciar alternatives a la propietat privada majoritàriament en l'àmbit rural, impulsant la gestió comunitària de bens, infraestructures, terres i animals; el que es coneix com a comunals. L'objectiu és impulsar un canvi de paradigma a través de projectes que trenquin amb la lògica de centrar l'activitat i la gestió de les propietats en el lucre i en canvi posin com a objectiu principal de la seva activitat el benestar de les persones i del planeta."

Es tracta d'una entitat de gestió de custòdia i gestió de patrimoni promoguda per 5 projectes comunitaris d'habitatge, la majoria d'ella en forma jurídica de cooperativa, (d'habitatge i algunes d'elles de treball) ubicats a les comarques del Moianès, Lluçanès, Vallès Oriental i Osona. La fundació té les següents línies d'acció:

- Gestió i custòdia del patrimoni: Principal eix de treball de l'entitat, la forma jurídica de fundació s'escollí *ex profeso*, sent la que més s'adequa als propòsits del projecte: "Recollir donatius i herències per poder accedir a patrimoni (...) per cedir a projectes transformadors i alhora també servir de paraigües legal"
- Propiciar i difondre la cultura comunalista, com a "proposta de gestió més justa i transformadora de l'entorn", alhora fer recerca i promoció dels principis.
- Eines compartides: Més enllà del patrimoni, la fundació adquireix i comparteix eines i infraestructura que puguin ser de suport a projectes de producció agroalimentària i/o aprofitament de recursos.

³² Actualment les úniques entitats que estan finançant projectes d'HCCU són Coop 57, Fiare i l'ICF



Emprius podria considerar-se, pels seus propòsits, com a CLT. Tanmateix, la tinença en aquest cas no és tripartida entre actors de diversa índole, sinó única, per els persones i entitats participants del projecte. En la part de la governança la custòdia si que és participada per un seguit d'"entitats aliades" com són *Arran de Terra SCCL*, la *Fundació La Dinamo*, la *Xarxa d'Economia Solidària (XES)*, la *Fundació Roca i Galès*, *Coop57* i la *Xarxa de conservació de la natura*.

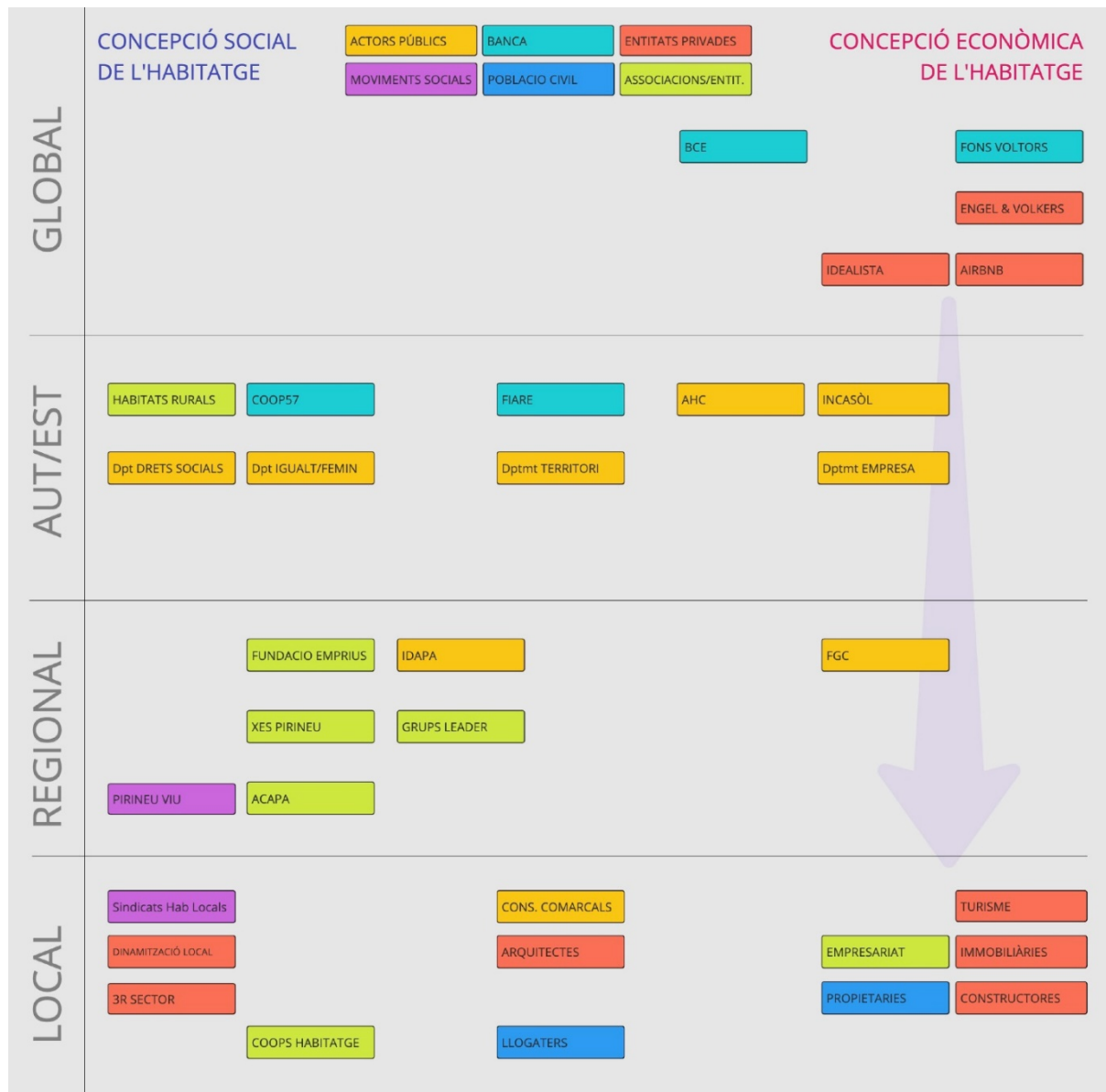


Figura 20 -Proposta metodològica de mapa d'actors amb influència a la situació de l'habitatge al Pirineu. S'ordena en un doble eix: escales d'anàlisi i concepció de l'habitatge. El mapa es podria complementar afegint-hi les relacions entre destijis/expectatives i pors/preocupacions de cada un dels actors. Font: Elaboració pròpia.



Figura 21 - Proposta metodològica d'un mapa d'accions d'accions i estratègies desenvolupades al voltant de l'habitatge en els darrers anys. S'ordena en un doble eix: escales d'anàlisi i àmbits d'actuació. Font Elaboració pròpia

D. Formes d'accés al sol

Tanteig i Retracte

Segons definit al web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya:

"Els drets de tanteig i retracte a l'habitatge són drets d'adquisició preferent, és a dir, aquests drets permeten a qui els exerceix comprar un habitatge amb preferència a qualsevol altra persona interessada en l'adquisició de l'habitatge.

Un dels requisits fonamentals d'aquest dret és que les condicions de l'adquisició (preu, forma de pagament, etc.) de l'habitatge sempre seran les mateixes que s'havien ofert a un tercer.

La titularitat d'aquests drets, seguint la normativa vigent, implica que l'Administració de la Generalitat té preferència en l'adquisició d'un habitatge que vulgui ser transmès pel seu propietari, per davant de qualsevol persona interessada."

Mitjançant el dret de tanteig i retracte (en endavant TiR), desenvolupat a partir de 2007, l'administració pot adquirir habitatges existents en procés d'execució hipotecària, per sota de preu de mercat. Es considera una de les estratègies de desmercantilització de sòl més efectives existents avui en dia. A Catalunya entitats privades de dret públic competents en matèria d'habitatge o entitats sense ànim de lucre, poden exercir també el dret, sempre que estiguin inscrites com a promotores socials d'habitatge.

Entitats com la *Fundació Habitat 3* exerceixen el dret per adquirir habitatges o blocs d'habitatges, per destinar-los a l'ús social.

La Dinamo també ha exercit aquest dret per adquirir un bloc d'habitatges a Lleida, on actualment hi habiten les sòcies de *La Closca* cooperativa en regim de cessió d'ús creada *ex profeso*. L'ajuntament de Tuixent i La Vansa, va exercir el TiR al 2019, per adquirir un bloc de 9 habitatges a Cornellana, que anava destinat a segones residències.

Totes tres adquisicions s'han realitzat amb finançament de l'Institut Català de Finances i en col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en el marc d'un acord per a la creació d'una línia de finançament *ad hoc* (AHC, 2022).

El "Cens Vitalici"

Com explica Mara Ferreri a la jornada "Sol i habitatge", es tracta d'una figura reconeguda pel codi civil català als seus articles 565-1 i 565-2:

"Article 565-1 - El cens

1. El cens és una prestació periòdica dinerària anual, de caràcter perpetu o temporal, que es vincula amb caràcter real a la propietat d'una finca, la qual en garanteix el pagament directament i immediatament.

2. Rep el nom de censatari la persona que està obligada a pagar la pensió del cens, que és el propietari o propietària de la finca, i el de censalista, la persona que té dret a rebre-la, que és el titular o la titular del dret de cens.

Article 565-2 - Classes de cens

1. El cens és emfitèutic si es constitueix amb caràcter perpetu i redimible a voluntat del censatari, d'acord amb els requisits que estableixen els articles 565-11 i 565-12.
 2. El cens és vitalici si es constitueix amb caràcter temporal i irredimible a voluntat del censatari, sens perjudici que se'n pugui pactar la redimibilitat de manera expressa."
- (LLEI 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals., 2006)

Dels anys 70 en endavant apareixen els "equity release" als EUA com forma de monetització del patrimoni, esdevenint una nova frontera del mercat immobiliari. A Europa, sobretot a partir de la crisi del 2008, se'n percep una tendència a l'alça, mitjançant la fórmula "hipoteca inversa". El mecanisme tal com es du a terme al mercat immobiliari convencional esdevé un procés molt violent per la persona propietària, per la forma en que s'avaluen els riscos i el valor de l'immoble.

Entre el 2016 i el 2019, *La Dinamo* duu a terme una prova pilot amb el Cens Vitalici com a eina de captació de pisos de propietat privada de persones grans, oferint un complement d'ingressos a aquestes persones, i escapant de la violència de les estratègies "convencionals" del mercat immobiliari.

L'experiència parteix de la petició personal de la propietària (censalista), que tenia la voluntat de donar un ús social a un habitatge en propietat, alhora manifestant la necessitat de tenir un complement salarial durant els últims anys de la seva vida.

Característiques de la prova pilot:

1. Donació de l'immoble a *La Dinamo*
2. Dret d'ús, mitjançant un contracte d'usdefruit, mentre vivia la censalista³³
3. Cens vitalici mensual. Atorgat de forma que la censatària no podia modificar les condicions, protegint a la persona censalista (principal diferència amb les *equity release* o hipoteques inverses)
4. Desmercantilització de l'habitatge
L'entitat censatària es va comprometre a que el pis no tornés mai al mercat de compravenda immobiliària. Finalment es va donar un dret d'ús de 4 anys a la fundació "Metzineres", que ofereix suport a persones víctimes de violència de gènere.

El mecanisme posa en relació tres conceptes d'especial rellevància als territoris pirinencs: envelliment, pobresa i propietat. Si bé no és l'àmbit territorial català amb un percentatge més alt de població envellida, la xifra és prou rellevant. Segons l'EUROSTAT 2023 un terç de la població que viu en un habitatge de propietat sense hipoteca té més de 65 anys. I s'intueix que el perfil *asset-rich but cash-poor* pot ser representatiu en territoris de muntanya amb un rerefons de despoblament.

³³ La censatària de la prova pilot morí l'any 2023, 4 anys més tard de la signatura de l'acord.

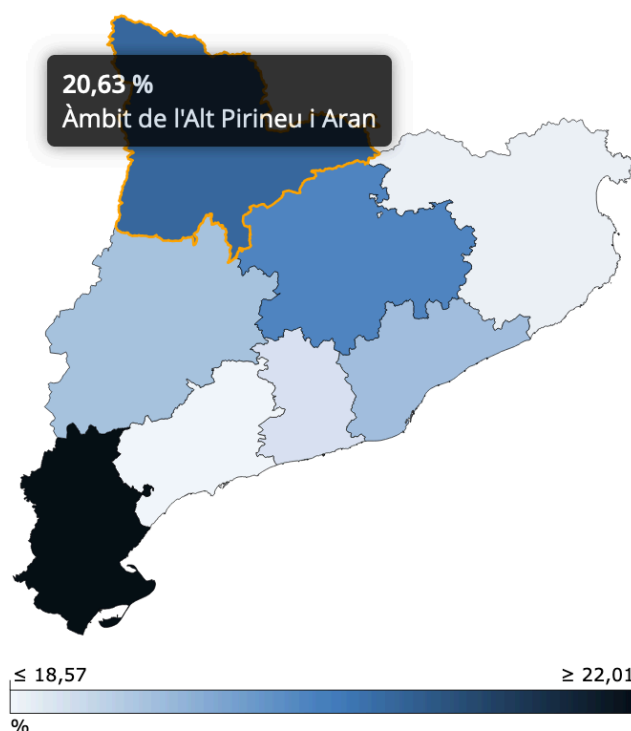


Figura 22 - Percentatge de població per sobre dels 65 anys a l'àmbit funcional de l'APiA. Font: IDESCAT (2023)

El model presenta encara certs reptes, com trobar un equilibri ètic entre les necessitats tant de censatàries com censalistes o qüestions culturals lligades a la propietat privada (Ferrerri, 2024) tanmateix podria esdevenir una proposta transformadora, per una banda, per suplir necessitats de gent gran amb propietats, alhora que evitant desplaçaments i mantenint el seu arrelament al territori; per altra banda, pot contribuir a desmercantilitzar habitatge o a evitar que aquest caigui en desús.

6. CREACIÓ I VISUALITZACIÓ D'ESCENÀRIS DE SISTEMES

"Però això no vol dir que el sistema d'habitatge no es pugui canviar. Engels diu que el problema de l'habitatge està determinat per dinàmiques capitalistes que van més enllà, i que, per tant, és absurd intentar trobar-hi una solució aïllada. Per tant, es podria utilitzar el sistema d'habitatge per transformar el capitalisme de manera més àmplia." (Madden, 2019)

A continuació es realitza una primera aproximació a l'articulació d'una estructura organitzativa, d'escala pirinenca, promoguda per entitats privades de l'ESS, però amb la col·laboració de les administracions locals i amb participació de la societat civil (ja siguin veïnes, associacions o moviments socials) que permeti complir el següents objectius:

1. Promoure l'accés a l'habitatge digne i d'ús habitual.

Objectiu prioritari actualment, i s'emmarca a curt-mitjà termini, tanmateix com s'ha comentat, es proposa el camp de l'habitatge com a "camp de proves" per abordar els objectius 2 i 3.

Entenent el context demogràfic de l'àmbit d'estudi, així com la situació d'emergència actual, es considera que la proposta ha de ser el més flexible i plural possible, és per això que en la mobilització d'habitatge existent (independentment de la titularitat) s'han valorat formes diverses d'usdefruit: Lloguer, masoveria urbana i cessió d'ús.

2. Implantar mètodes de custòdia de sòl comunitària.

Com s'ha analitzat anteriorment, la situació actual de l'habitatge és fruit d'una visió especulativa i rendista de l'habitatge i del sòl susceptible de ser-ho. Es proposa assajar models de tinença compartits, entre actors públics i privats, que permetin blindar aquests usos no desitjats.

3. Establir un sistema de governança propi i arrelat.

La tinença compartida, requereix una gestió més complexa que la tinença única, més encara si és publico-privada. Així doncs es considera oportú intentar recuperar models de governança d'àmbit local, solidaris i no delegats (únicament) a l'administració, de cara a la gestió d'aquest patrimoni en custòdia.

Una vegada més es vol remarcar el caràcter primigeni de les propostes presentades en aquest treball, la voluntat és de posar sobre a taula les eines disponibles i donar una primera volta a l'engranatge, per tal d'encetar un procés col·lectiu de definició de l'estructura proposada.

A. Cap a una Custòdia de sòl comunitària al Pirineu

Com s'ha fet palès en diverses ocasions, la proposta d'aquest treball és intencionadament preliminar, i s'ha considerat excessivament hipotètic el fet de definir amb detall algunes qüestions específiques com la forma jurídica de l'entitat, l'abast territorial o elaborar una proposta tancada de finançament. En els següents apartats es fan algunes reflexions al respecte.

Donada la situació d'emergència de l'habitatge al Pirineu, i en pro del compliment del primer objectiu, si que s'ha considerat necessari definir que l'àmbit d'actuació ha de ser la custòdia en propietat i, alhora, la gestió d'habitatge en propietat d'altri.

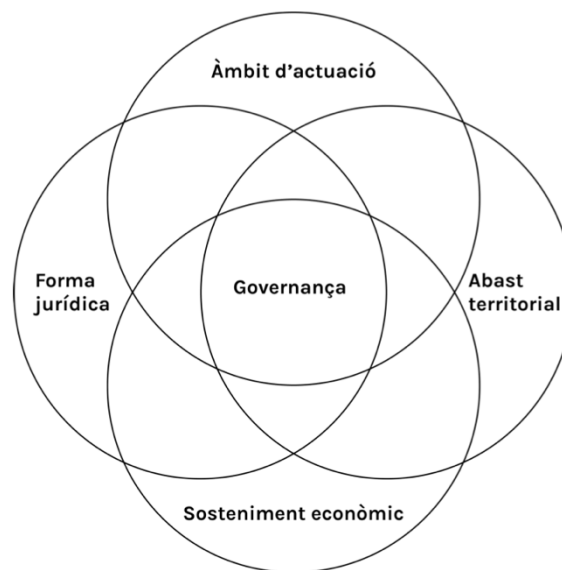


Figura 23 - Qüestions essencials de definició de l'estructura organitzativa cap a una CSC pirinenca. Font: Document preliminar "Cap als CLT a Catalunya? Escenaris de treball" Adrià Garcia i Mateu i Lorenzo Vidal, 2024

B. Formes jurídiques i tinença

Al llarg de l'apartat d'anàlisi de sistemes del present treball s'han descrit diverses iniciatives de promoció, gestió i tinença d'habitatge assequible, es proposa a continuació l'articulació d'una estructura organitzativa o entitat³⁴ a nivell del Pirineu Català, que aglutini les fortaleeses de les següents experiències:

- *CLT Brussels*
 - a. Forma jurídica: Associació + Fundació
 - b. Objectiu principal: Promoció d'habitatge assequible i custòdia del sòl
 - c. Idea clau: El sòl pertany a la CLT, mentre que els habitants "compren" el dret de superfície dels habitatges.
 - d. **Fortalesa principal:** Millora de l'assequibilitat per part dels habitants, sòl en custòdia publico-privada.
 - e. Feblesa: Governança feixuga i "alentida" per la presència d'actors públics.

³⁴ La forma jurídica de l'entitat no resta encara definida

f. Actors: Públic, privar i societat civil

g. **Cara a un CSC Pirineu:** La compra d'habitatge particular a través d'una CSC pot esdevenir una "porta d'entrada convencional" a persones amb voluntat d'establir-se al Pirineu, que no necessàriament hagin d'estar conscienciades/polititzades amb la qüestió de la desmercantilització de l'habitatge, o que no tinguin interès en l'habitatge comunitari. Tanmateix, la pròpia experiència de viure en una propietat d'una CSC obligarà a participar i aprendre de la gestió comunada de la propietat. Tal com "s'adverteix" a la web de CLT Brussels:

T'uniràs a un grup

Comprar amb CLTB vol dir conviure amb futurs veïns d'un edifici de copropietat. Es faran nombroses reunions amb el grup organitzades per tots els futurs veïns per tal de:

Preparar-se per a la compra;

Organitzar la copropietat i la vida a l'edifici;

Conèixer el barri, etc.

- *Fundació Viladema*

a. Forma jurídica: Fundació

b. Objectiu principal: Gestió d'habitatges tutelats per persones de la 3ª edat

c. Idea clau: Capital públic de diverses categories (estatal, autonòmic, local) canalitzat a través d'una entitat jurídica privada.

d. **Fortalesa principal:** Combina l'estabilitat (institucional i econòmica) dels actors públics, amb la flexibilitat d'actuació d'una entitat privada (principalment, la contractació)

e. Feblesa principal: Dependència completa de fons i subvencions públics.

f. Actors: Públics principalment

g. **Cap a un CSC Pirineu:** La presència d'alguns actors públics en el patronat de la fundació és una eina de participació pública interessant, alhora els canvis de color polític afecten a les accions de la fundació de forma atenuada degut a la pròpia inèrcia de l'entitat. La flexibilitat de contractació permetria tenir un acompanyament tècnic per part d'entitats i empreses pirinenques, arrelades i amb coneixement del territori, escapant de la llosa de les licitacions.

- *Sostre Cívica*

a. Forma jurídica: Cooperativa de 2n grau

b. Objectiu principal: Promoció d'HCCU

c. Idea clau: Una gran cooperativa paraigües que recull propietats i sòcies habitants, en projectes relativament autònoms.

d. **Fortalesa principal:** Estabilitat institucional d'una empresa amb múscul econòmic i capacitat de gestió i obtenció de finançament.

e. Feblesa principal: Tot i ser una cooperativa amb voluntat desmercantilitzadora, la propietat és d'una sola entitat cosa que no aconsegueix desdibuixar la propietat privada.

f. Actors: Privat

g. **Cap a un CLT Pirineu:** Una entitat de promoció de l'habitatge cooperatiu, amb capacitat econòmica (i flexibilitat) d'adquirir habitatges provinents del TiR o altres orígens, alhora que amb un equip tècnic que pugui acompanyar grups i/o assessorar petits ajuntaments.

- *Miethaüser Syndicat*

a. Forma jurídica: Societat Limitada (*GmbH* a Alemanya)

- b. Objectiu principal: Promoure projectes d'habitatge comunitari i blindar-los contra els moviments especulatius
- c. Idea clau: Una estructura federativa d'àmbit nacional, que promou l'habitatge comunitari des de la solidaritat i el suport mutu entre projectes.
- d. **Fortalesa principal:** En major mesura manté l'autonomia dels grups, i els dona un suport econòmic, però aconsegueix blindar la capacitat dels projectes d'especular amb la propietat revaloritzada.
- e. Feblesa: El naixement i evolució del projectes, així com els canvis dins els mateixos, són processos llargs i depenen únicament de les energies i capacitats de les persones que en formen part. Els projectes es concentren a les zones urbanes amb més massa crítica.
- f. Actors: Privats
- g. **Cap a un CLT Pirineu:** L'habitatge cooperatiu comença a sorgir en diversos indrets Pirinencs, i una estructura de suport i connexió entre projectes pot afavorir-ne l'arrelament.

C. Formes de gestió del vol

A continuació es descriuen diverses formes de gestió/administració dels immobles en propietat col·lectiva, per tant, desmercantilitzades mitjançant els mètodes descrits, que aquesta estructura organitzativa tindria en custòdia.

Més enllà dels sòl o immobles en propietat, la CSC Pirineu podria gestionar (custodiar temporalment) immobles o solars en regim d'usdefruit o dret de superfície respectivament, en titularitat d'altres agents.

Cessió d'ús a grups motors

Com és evident una manera de gestionar el vol seria l'atorgament de drets de superfície a grups motors de cooperatives d'habitatge. Aquests haurien sorgit per iniciativa pròpia però podrien tenir l'acompanyament d'un equip tècnic en matèria de gestió de grup, arquitectura, administració i gestió.

Alhora, el paper d'aquests grups motors en la seva cerca d'espais d'oportunitat, podria ser clau per "localitzar" sòl o edificis susceptibles de passar a formar part de la CSC. Es pren per exemple el cas de *La Duella*, que en els dos anys de funcionament com a grup motor ha localitzat diverses oportunitats a la Cerdanya. La majoria han estat descartades per l'assemblea de sòcies per qüestions diverses³⁵, però totes tenen potencial per esdevenir habitatge d'ús habitual.

Lloguer

El lloguer podria ser una solució adequada per a locals d'ús diferent a l'habitatge. Tot i així, entenent la situació d'emergència d'alguns municipis pirinencs, es podria valorar com a opció transitòria en el cas d'habitatges solts, o en indrets on no hi hagi el potencial (per manca de massa crítica) de desenvolupar-s'hi un grup motor d'HCCU.

³⁵ Algunes han estat descartades per la seva localització, altres per l'horitzó temporal que plantejaven les modificacions urbanístiques necessàries, i d'altres per les característiques del grup, que no compleix requisits d'HPO en la seva totalitat.

Els pisos de lloguer es podrien destinar a diversos usos especials, com pisos d'emergència o d'inserció, o inclús a perfils d'equilibri territorial³⁶, per exemple "la casa del metge" o "la casa del mestre"³⁷

Masoveria urbana

La masoveria urbana és un acord entre la propietat d'un immoble, sovint en mal estat i desocupat, i una persona masovera que n'assumeix la rehabilitació i manteniment, a canvi d'una cessió d'us del mateix, per un temps determinat.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, incorpora la figura del contracte de masoveria urbana per primera vegada i de forma pionera a l'ordenament jurídic català.

Cooperatives d'habitatge disperss provinents de TiR o del Cens vitalici

Com explica Ferreri, les cooperatives disperses són un model existent a Europa, i trobem exemples històrics a Dinamarca i Suïssa, així com exemple contemporanis a la mateixa federació o a Anglaterra. Es tracta d'una governança col·lectiva d'un seguit d'habitatges disgregats en una part d'una ciutat o d'un territori concret.

En aquest cas, i com veurem a continuació, la qüestió de l'abast territorial esdevé clau tant en la gestió i governança com en la percepció que els actors locals puguin tenir d'aquesta entitat gestora.



Figura 24 - Mara Ferreri explica el model de cooperatives disperses a la jornada "Sòl i habitatge". Font: La Dinamo 2024

³⁶ L'estratègia del Pirineu ja menciona la voluntat d'establir un nou règim d'habitatge protegit, en paral·lel a l'HPO: l'Habitatge d'Equilibri Territorial. Amb el canvi de govern és ben probable que aquesta proposta no acabi reeixint.

³⁷ Aquests dos conceptes són força comuns en petits municipis rurals, i formen part avui en dia del poc patrimoni públic d'us d'habitatge del que disposen molt municipis. Es dona la circumstància que molts municipis el tenen arrendat o en ús. Alhora són nombrosos casos d'escoles rurals o equipaments sanitaris amb manca de professionals, per la impossibilitat d'aquests de trobar un habitatge estable i assequible.

D. La dimensió territorial una qüestió clau

Com hem vist el territori pirinenc és extens i divers, tot i haver esdevingut el territori "rururbà" descrit a l'inici del treball, bona part dels seus pobladors són descendents de múltiples generacions que han habitat (i conformat) un territori de pocs quilòmetres quadrats. Marc Badal, al seu llibre *Geografias de la Ingravidez* expressa amb profunditat l'arrelament que els camperols tenen a la "seva" terra:

Habitaven un món d'horitzons molt propers, però s'hi submergien amb tal dedicació que mai arribaven a esgotar les infinites possibilitats que aquest els oferia. Podien llegir en el territori tots aquells matisos que conferien a aquell petit món una radical singularitat.

(...)

L'arrelament camperol a la seva terra arribà a ser tant fort que passades unes quantes dècades des de la desaparició d'aquell món ens resulta molt senzill distingir a les persones, totes ja ancianes, que s'hi criaren. Segueixen mantenint hàbits, tabús i reaccions apreses de forma instintiva en aquella realitat extingida. Són els últims camperols reubicats en el camp de la contemporaneïtat post-industrial.

Entendre aquest sentit de pertinença esdevé fonamental a l'hora de pensar relacions de tinença i governança de sòls i propietats rurals. A títol d'exemple, no seria el mateix proposar una tinença compartida al consell obert de Tornafor, si l'entitat fos d'àmbit pallarès, pirinenc o català. Fins i tot la ubicació de la seu social de l'entitat podria arribar a tenir rellevància en l'imaginari del veïnat participant de la CSC.

Així mateix, una dimensió territorial estesa a tot l'àmbit d'estudi del present treball, dificultaria la governança de l'entitat sobretot pel que fa a les entitats locals. Alhora, amb l'augment de persones, unitats de convivència i grups, es desdibuixaria la seva participació individual en la presa de decisions.

Per contra, l'articulació d'una entitat com la que es proposa, requerirà d'un volum d'hores de gestió i tràmits considerables, sent difícilment viable establir-ne una per cada comarca pirinenca. Alhora, una entitat de dimensions més grans i amb més poder econòmic tindria més capacitat d'interlocutar amb proveïdors de finançament, així com amb administracions regionals, autonòmiques o estatals.

E. Actors participants

Com s'ha explicat anteriorment el model clàssic CLT inclou, en la tinença i la governança, el sector públic, les persones (físiques o jurídiques) habitants dels projectes i la societat civil organitzada.

Per la proposta del present treball es considera que la participació pública en la tinença hauria de ser estrictament de caràcter local, és a dir, ajuntaments i EMD. Aquests són qui tenen les competències en matèria d'habitatge i alhora són qui tenen un arrelament i coneixement més profund del propi territori. Es podria valorar la participació d'entitats supra-locales com consells comarcals o inclús diputacions en l'àmbit de la governança.³⁸ En un escenari finalista, una Mancomunitat de Municipis podria ser una forma administrativa funcional.

³⁸ En el cas del TiR, entrarien en joc l'AHC i l'ICF, entitats d'àmbit autonòmic.

La participació de les persones habitants podria ser a través d'associacions d'habitants i de les pròpies cooperatives dels projectes d'HCCU. Acompanyades totes dues per empreses i cooperatives d'àmbit "tècnic". En un escenari finalista aquestes entitats podrien conformar una cooperativa de 2n grau.

La participació de la societat civil s'entén des de diversitat d'actors com, empreses de la XES, associacions, moviment socials, persones amb voluntat d'aportar al projecte (amb propietats o fons). Es considera que la *Taula d'Habitatge del Pirineu* podria jugar un paper rellevant en aquest àmbit, i inclús esdevenir una figura primigènica d'aquest sector. En un escenari finalista la figura de Fundació podria ser adient per la seva governança.

F. Participació i implicació veïnal - Reentendre la gestió comunal

El present treball pretén establir un marc metodològic per enfrontar problemes actuals, però alhora recuperar principis de governança propis dels entorns de muntanya.

"la titularitat col·lectiva d'una part important dels recursos no s'ha d'entendre com a associada a una identitat en la presa de decisions i els objectius econòmics en l'àmbit local, sinó com un marc que permet una articulació efectiva de les explotacions familiars per fer front, sobretot, a certs requeriments en què la seva intervenció per separat esdevé ineficaç." (*Beltran & Vaccaro, Els comunals a l'alta muntanya. Dels usos pastorals a les àrees protegides, 2018*)

La gestió comunal evolucionà per resoldre necessitats col·lectives en el marc d'una economia d'aprofitament ramader, forestal i agrari, és a dir, l'economia dels entorns de muntanya preindustrials. Com expliquen Beltran i Vaccaro, aquesta actuació econòmica de la comunitat local no responia a l'altruisme o generositat dels seus integrants, sinó a un sistema polític on la participació del mateix implicava drets i obligacions.

L'antiga organització comunal està essent revisada, reivindicada i fins i tot posada en pràctica de nou, en projectes diversos al llarg del territori pirinenc on, com hem vist, les activitats econòmiques s'han transformat radicalment:

"entendre la lògica i la funcionalitat dels comunals, així com identificar les transformacions històriques que els han afectat i la seva mateixa diversitat, aporten arguments per interpretar-los com una oportunitat. En el marc d'una muntanya profundament terciaritzada (a través del turisme, les polítiques de patrimonialització i la conservació de la natura), els comunals poden esdevenir un recurs per a la participació col·lectiva i un mecanisme per afavorir els beneficis locals de les noves activitats."

Així doncs sembla que el sistema de governança proposat al present treball podria acostar-se a una fórmula contemporània de l'antiga organització comunal, ja no en un sentit d'aprofitament col·lectiu del patrimoni, sinó en la resolució d'un problema transversal.

G. Finançament i adquisició de bens

A continuació es proposen un seguit de fonts d'ingressos, tant per fer front als costos de funcionament com per l'adquisició de bens.

Costos de funcionament:

- Part de les quotes de soci de les persones (físiques i jurídiques) habitants, es podrien dedicar al funcionament de l'estructura organitzativa
- Com resulta evident, les subvencions i ajuts directes d'administracions supralocals haurien de ser una font de finançament, sobretot en els estadis inicials del projecte (en tant que prova pilot). Els ajuts destinats a les polítiques d'habitatge que ofereixen les diputacions podrien encaixar amb la finalitat de l'organització.³⁹
- Facturació d'alguns serveis d'assessorament o de recerca
- En uns escenari finalista es podria establir conveni amb l'AHC per entendre la CSC com una oficina local d'habitatge i rebre el finançament associat per la gestió d'aquestes.⁴⁰

Adquisició de bens:

- Línia d'ajuts de l'Acord Marc entre l'AHC i l'ICF
- Inversions privades monetàries, en patrimoni o inclús en format *crowdfunding*
- Inversions directes de l'administració supralocal. Per exemple, l'Estratègia Pirineu preveu ajuts directes a la fixació de població i arrelament)
- Inversió dels propis ajuntaments participants
- Línia "Sòl Comunitari" de Coop57 o iniciatives similars

³⁹ Al treball "Pla estratègic d'habitatge de l'Alt Urgell: Part 3- Guia de recursos" elaborat amb la subvenció de la Diputació de Lleida, es detalla un llista exhaustiva dels ajuts en matèria d'habitatge que hi havia disponibles l'any 2023.

⁴⁰ A l'entorn metropolità s'ha donat el cas d'OLH gestionades per entitats privades.

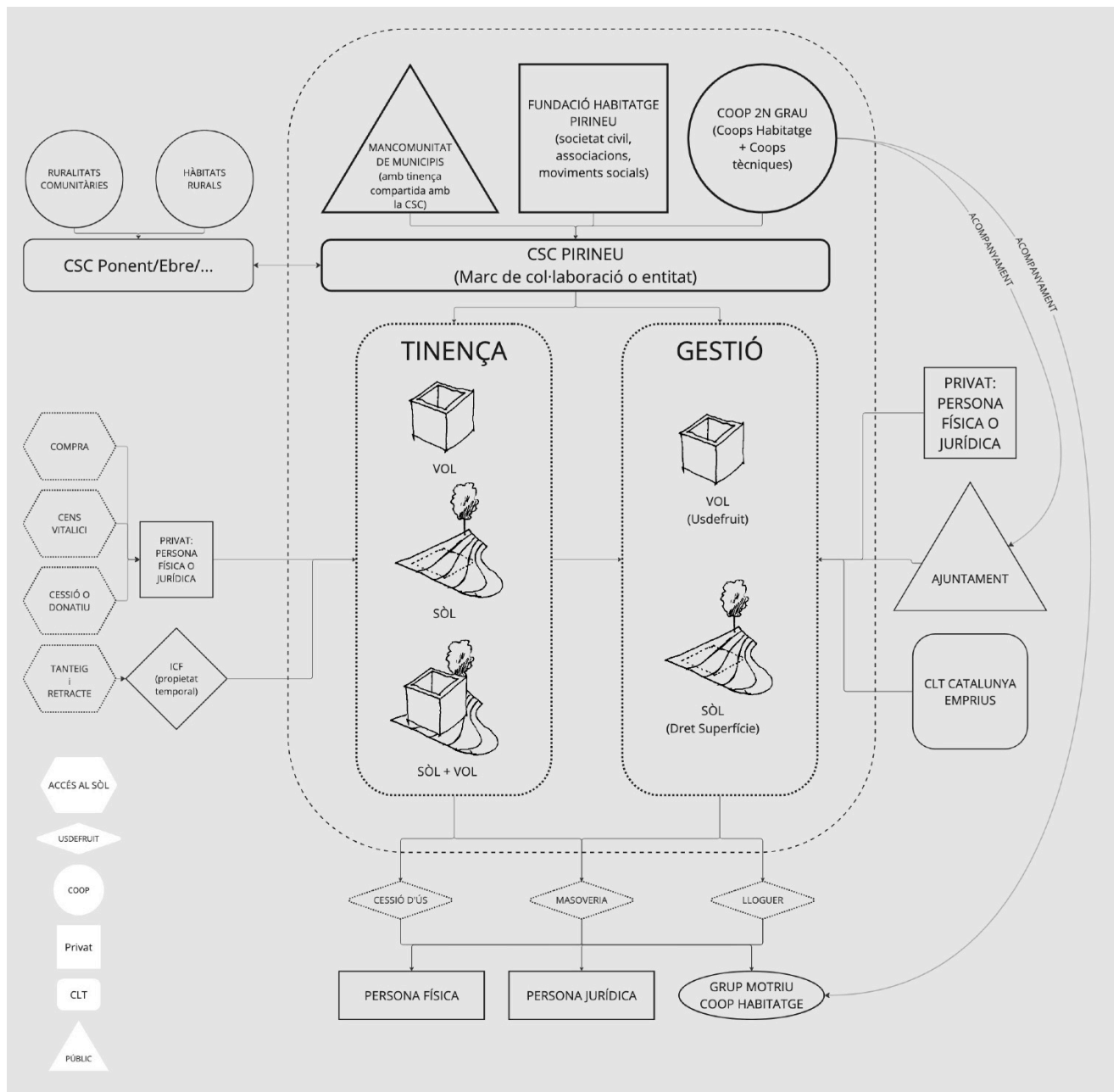


Figura 25 - Proposta finalista d'una estructura organitzativa que permeti fomentar l'accés a l'habitatge al Pirineu, alhora que desmercantilitzar-ne l'ús. La participació d'ens públics, privats i de la societat civil pot garantir una custòdia efectiva d'aquest sòl i habitatges, alhora que establir sistemes de governança arrelats. Font: Elaboració pròpia. La simbologia emprada s'ha pres de referència del document d'Adrià García Mateu i Lorenzo Vidal

7. APLICACIÓ COM A SISTEMA VIU I EN TRANSFORMACIÓ

Una vegada més es vol fer èmfasi en el caràcter teòric i preliminar del present treball. La implantació de les propostes presentades hauria de passar per un procés de revisió col·laborativa i de co-creació amb altres entitats del territori. Tanmateix, a continuació es planteja una proposta de "properes passes", que es desenvoluparia possiblement per diverses fases prèvies a l'escenari finalista dibuixat a l'inici del capítol anterior.

A tal efecte, s'han realitzat un seguit de converses/entrevistes amb actors claus, per tal d'avaluar la idoneïtat de la proposta presentada, alhora que temptejar el camí a seguir cara una possible aplicació.

Conversa amb Júlia Leigh Capdevila⁴¹, Ateneu Cooperatiu de l'Alt Pirineu i l'Aran:

Sobre el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús

"als entorns rurals, sobretot als petits municipis, ja hi ha una certa comunitat present entre les veïnes del poble"

"La tremolina ho han donat tot"

"És un model que me'l crec, però necessito veure'l"

Leigh indica que un dels principals objectius de l'habitatge cooperatiu (referint-se al model estès i desenvolupat en entorns urbans), de crear comunitat, seria potser redundant en territoris rurals i de muntanya, on tot i les transformacions socials i un cert desarrelament de part de la població, encara s'hi mantenen relacions properes i de suport mutu entre el veïnat. Conversant sobre les dificultats específiques de l'HCCU als entorns de muntanya, surt el cas de *La Tremolina de Muntanya*, un dels pocs projectes que han arribat a la fase de convivència als entorns pirinencs. Leigh fa referència a la promoció del model que ha fet l'ACAPA, i de la por d'estar "venent" una proposta que actualment no és viable a l'APIA.

Sobre la creació d'una entitat tipus CLT

"si que hi hauria ajuntaments interessats en un model així. Doncs molts d'ells tenen patrimoni, però els falta capital per mobilitzar-lo"

"Crec que si que hi ha un sentit de pertinença pirinenca"

"el que m'agrada del model de *Sostre Cívic* (per al Pirineu), és que una no ha de ser sempre promotora i fundadora (...) arrel de l'acompanyament del cas de *Coopsant*, ens ha arribat molta gent sola, o famílies, però sense grup"

"una entitat "paraigües" pot donar més legitimitat (que un projecte independent), tant de cara als ajuntaments, com també davant d'entitats financeres"

Preguntada per la dimensió territorial de l'entitat, l'entrevistada comenta que la creació d'una entitat d'aquest calibre requeriria molt d'esforç i que caldria "optimitzar-lo". En aquest sentit, creu que si la dimensió territorial d'aquesta fos el de l'APIA, podria ser ben rebuda pels actors locals i que podrien sentir-ho propi.

⁴¹ Leigh és socia treballadora de Coopd'era SCCL, cooperativa d'arquitectes ubicada a Altron, Pallars Sobirà.

Leigh contraposa el model de grups autònoms, on les persones que el formen són les úniques impulsores del projecte, amb el model per fases (Sostre Cívic) on és l'entitat la que pot promoure projectes i les persones o famílies interessades o amb necessitat d'habitatge, poden acostar-s'hi sense necessitat d'haver-se format i organitzat prèviament.

Conversa amb Lali Daví, *Fundació La Dinamo*:

Sobre els models d'HCCU de projecte únics o per fases

"l'equilibri entre l'autonomia i autogestió dels grups i l'optimització de recursos, és l'etern debat"

"un projecte de 5 és molt diferent que un projecte de 10"

"la majoria de projectes que han fracassat als entorns rurals, ha estat més per la gestió de grup que no pas pel finançament (...) sovint en masies amb molts espais compartits, molta auto-construcció"

Daví reflexiona sobre la viabilitat dels projectes d'HCCU en entorns rurals, en base a les experiències de *La Dinamo*, bona part dels projectes han estat en immoble unifamiliars amb un contacte excessivament estret entre les sòcies del projecte.

La figura d'una entitat "paraigües" podria ajudar a desenvolupar els projectes, però la qüestió de la mida és especialment rellevant en nuclis petits, tant per la sostenibilitat del projecte, com per l'impacte a la pròpia comunitat local.

Sobre el funcionament d'una CLT Catalunya

"Està clar que el sector públic per si sol no podrà solucionar el problema de l'habitatge, aleshores, ens cal comptar amb el sector privat. Però, quin sector privat? aquesta és la qüestió"

"la participació pública en una CLT és quelcom indispensable a mitja-larg termini. En estadis inicials no és especialment necessari, sobretot de la perspectiva d'un funcionament àgil"

"una CLT a Catalunya està pensada pel sòl privat, doncs el públic, ja és públic!"

"la fricció territorial ens l'estem trobant a Valls (*La Titaranya*). En la relació territori-centralitat caldrà resoldre be el contacte amb els territoris"

"jo no m'imagino un Coop57 a cada territori, això m'ajuda molt a projectar la dimensió d'una possible CLT d'àmbit català"

Daví considera la participació pública quelcom indispensable, tot i que creu que en un estadi preliminar de l'organització podria ser contraproductiu. Per altra banda, opina que, el sòl que ja és públic no precisaria ser integrat en el patrimoni de la CLT, doncs en teoria ja està blindat, i l'organització custodiaria sòl provinent del parc privat.

En la qüestió territorial, l'entrevistada aposta per una entitat d'àmbit català, tot i que creu que necessita ser treballada amb cura en la qüestió de la capil·laritat territorial.

Conversa amb Roser Bombardó, Alcaldessa de Montellà i Martinet⁴²

Sobre l'articulació d'una CSC pirinenca

"és un moment amb molta sensibilitat amb el tema de l'habitatge, independentment del color polític"

⁴² En data 09.09.2024 Roser Bombardó ostenta el càrrec de Directora General de Polítiques de Muntanya i Litoral.

"No hi ha prou formació als equips de govern per entendre una proposta com aquesta (...) venim de la cultura dels comunals, però amb l'habitatge és més complex"

"si que trobaríem 5 alcaldes interessats, inclús 10"

"la gent d'aquí de tota la vida, ens sentim dèbils i tenim por de perdre l'essència. Però cal avançar i acceptar a tothom qui vulgui establir-se aquí"

"la Taula d'Habitatge, te una limitació territorial pel fet de ser administració pública (..) caldria ser capaços de saltar fronteres, cap a Andorra, per exemple"

"ens cal una nova visió del que pot ser la propietat i del que pot ser l'habitatge"

"si ens ajuntem 10 municipis (de color polític diferent), societat civil i un equip tècnic, estic segura que podem aconseguir finançament i fer una prova pilot en cada un d'aquests municipis"

L'alcaldeessa es mostra optimista cap a la proposta plantejada, i l'entén principalment en l'àmbit municipal. Tot i així opina que la recent aprovada Estratègia del Pirineu podria ser un recolzament potent per la voluntat que té de promoure "projectes transformadors".

Pel que fa a la rebuda que pugui tenir per part d'altres ajuntaments, considera la proposta massa agosarada per plantejar a alguns equips de govern i que caldria una feina prèvia de formació (la de sensibilització, segons afirma, ja està feta).

Bombardó apunta a començar amb un prova pilot entre diversos municipis, un equip tècnic amb coneixement de la matèria i la participació de la societat civil. Davant la possibilitat que aquest darrer sector s'encapçali des de la Taula d'Habitatge, opina que podria ser una manera que aquesta "passi a l'acció".

Entrevista amb Enric Quílez, president de la *Confluència per una Cerdanya Sostenible*⁴³

"Sobre el blindatge del sol, comentar que la seva no existència és una de les causes que molt habitatge protegit que s'ha fet a Cerdanya (bé, dir "molt" potser és exagerat) ha acabat esdevenint habitatge llogat a segons residents o, posteriorment, venut."

" Prova d'això és que cada cop és més freqüent que els nous habitatges els comprin empreses o fons inversors en comptes de persones físiques, els quals especulen per tornar a vendre en poc temps a un preu més gran (els API's de la comarca et podran informar). Això podria generar una nova bombolla immobiliària que esclataria en breu. Sembla que no aprenem..."

"com que construir és car i els municipis no tenen prou recursos, han de dependre d'una empresa externa, la qual sempre preferirà construir segones residències, que són molt més lucratives que no pas habitatge protegit. Cal, doncs, fer servir altres figures legals i, si és possible, limitar la construcció de segones residències, especialment les de caire especulatiu."

"Un altre problema, que trobem a Cerdanya però no a comarques com l'Alt Urgell, és que hi ha una certa por als models cooperatius. Als anys 70 i 80, hi va haver diverses cooperatives (agrícoles i ramaderes, de fet) que van acabar malament i hi ha una certa resistència dins de la memòria popular. Afortunadament, això no afecta a les noves generacions de cerdans, però explica les poques cooperatives existents avui dia a la comarca."

⁴³ Espai de trobada entre diverses associacions de la comarca ceretana, per debatre sobre model que aquesta ha d'encaminar en el futur. Enric Quílez és també membre del *Grup de Recerca de la Cerdanya* i de *Cerdanya en acció pel Clima*. L'opinió de Quílez no s'ha recollit per mitjà d'una entrevista sinó via resposta escrita.

"La cooperativa dispersa o La masoveria urbana serien alternatives interessants, ja que a Cerdanya hi ha un parc d'habitatges antics, especialment al centre de les poblacions més grans, que es troben en un estat deplorable. Els masos i altres habitatges urbans, però, em temo que ja han estat "assaltats" pels especuladors i costa de trobar-ne per aplicar-hi aquest model."

"A Puigcerdà, i per extensió a Cerdanya, el 31% de la població és d'origen estranger. Potser seria interessant preguntar a aquests vilatans els models d'habitatge tradicionals dels seus països, perquè podrien aportar una visió diferent que la que tenim aquí. I de fet, són els principals interessats a obtenir un habitatge digne, ja que generalment estem parlant d'immigració de baix nivell econòmic. No són estrangers expats, com a Barcelona, per exemple."

Quílez, fa un anàlisi en detall de l'encaix que la proposta podria tenir a la Cerdanya, entenent el context gentrificat i d'especulació creixent que la comarca viu darrerament. Afegeix la reflexió del paper que hi podrien jugar alguns sectors de la població, que també és novvinguda, però amb un perfil diferent al "neorural"⁴⁴.

Properes passes: Una *proto-CSC* pirinenca o proves pilot

En base a allò recollit en les entrevistes presentades, i des del punt de vista de l'autor, es dibuixen dos possibles camins per encarar l'aplicació del sistema proposat:

- Per una banda seria establir una forma primigènia de l'estructura, probablement en forma de Fundació. Aquesta es podria dedicar a captar habitatges del Tanteig i Retracte, alhora que drets de superfície de sòl públic. Les formes de vol, serien més "tradicionals": lloguer i compra dins la CSC. Aquesta entitat podria establir un conveni de col·laboració amb entitats de l'ESS, per a l'acompanyament tècnic, que en paral·lel podrien treballar la promoció de grups motors d'HCCU. Aquest marc de col·laboració esdevindria una *proto-CSC*, que poc a poc podria anar temptejant la participació d'ens locals.
- Una segona opció és la proposada per Roser Bombardó de llançar una prova pilot amb municipis interessats, un equip tècnic i entitats de la societat civil.

En qualsevol cas, la "següent passa" serà presentar la proposta a les entitats presents al territori, de les que s'ha anat parlant al llarg del document: XES Pirineu, ACAPA, *mOntanyanes*, *El Rogle*, etc. La col·laboració entre actors amb coneixement arrelat i amb voluntat transformadora serà clau si es vol assolir una estratègia conjunta de desmercantilització. Per altra banda serà també necessari establir contacte amb entitats i projectes, que persegueix finalitats afins en altres territoris: *Fundació Emprius*, *Ruralitats comunitàries*, *La Dinamo*, etc.

⁴⁴ Com be apunta Marc Badal, la seva motivació per viure en aquests entorns és purament laboral, i no una "idealització de la vida rural" com en el cas del "nou rural".

8. Conclusions

A continuació es fa un repàs d'alguns aspectes que durant les diverses fases de desenvolupament d'aquest treball s'ha considerat que podrien aportar valor al mateix o a la proposta presentada; alhora algunes podrien esdevenir línies de recerca interessants pel que fa a la situació de l'habitatge al Pirineu.

- En primer lloc, es considera necessari aprofundir en la recerca i l'anàlisi de la gestió comunal i les possibilitats que ofereix en el context contemporani. A través de la breu recerca que s'ha fet en el marc del present treball es constata que és una feina que ja s'està duent a terme, i que per la bona gestió del projecte proposat esdevé indispensable acollir els aprenentatges que s'estiguin fent.
- En una línia semblant, es considera interessant entendre el procés que els projectes LEADER han viscut en el mes de 20 anys de vida que tenen. I aprofundir en el canvi de paradigma que ha suposat la pèrdua del principi *bottom-up*.
- A nivell de diagnosi i recerca, sembla indispensable una anàlisi en profunditat de l'estructura de la propietat als entorns de muntanya, així com en la qüestió del HUTS i la propietat dels mateixos.
- A nivell de gestió de l'usdefruit caldria estudiar les possibilitats que ofereix el *Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge*, que regula les condicions d'ús de l'habitatge dotacional. Son nombrosos els ajuntaments amb sòl o immobles de titularitat pública que el planejament qualificat d'equipament dotacional.
- Com a perspectiva de futur, es dibuixa la possibilitat de sortir dels marges establerts pel present treball, per poder escalar el model a altres territoris similars o dins el mateix territori encarar sectors diferents com l'energia, usos del sòl no urbanitzable (comunal per excel·lència), o inclús l'oci.

Qui llegeixi aquest document pot preguntar-se el perquè del títol *Projecte Trençalòs*. En la línia del propi treball, el nom proposat manté un caràcter preliminar, però es considera que per diversos motius, s'escau amb la proposta del treball:

L'estructura organitzativa presentada, esdevindria en cas de dur-se a terme, una forma social i solidària de *fons voltor*. Aquest terme és una metàfora despectiva que s'utilitza per anomenar fons d'inversió que inverteixen en deutes a preu inferior de mercat i utilitzen mètodes especulatius per vendre'ls a major preu. A diferència de les aus carronyaires, que exerceixen una tasca imprescindible en el ecosistemes que participen, els *fons voltors* han estat catalogats com a usura moderna i una amenaça pels drets humans (11Onze, 2024).

L'autor del treball considera adient agafar-se la metàfora⁴⁵, però reforçant paper beneficiós que aquesta entitat jugaria a l'entorn pirinenc. El trençalòs és, precisament, el voltor del Pirineu.

⁴⁵ A partir d'aquí poden sorgir lectures diverses, per exemple: Entendre la qüestió de l'habitatge com un os dur de rosegat, al que, per accedir al seu moll cal agafar alçada i deixar-lo anar per esmicolar-lo. Alhora el trençalòs ha evolucionat el seu sistema digestiu per empassar-se i digerir allò que la resta de carronyaires ha deixat de banda, ossos i cartilags, i treure'n profit. La persona lectora resta convidada a seguir trobant paral·lelismes.

9. Bibliografia

- 11Onze. (20 de 06 de 2024). Què són i de qui són els fons voltor? *11Onze Holdings SCA*, pàgs. <https://www.11onze.cat/magazine/fons-voltor/>.
- AHC. (2022). *ACORD MARC PER A L'ADHESIÓ D'AJUNTAMENTS I D'ENTITATS SOCIALS AMB INTERÈS EN L'ADQUISICIÓ D'HABITATGES PROVINENTS DEL TANTEIG I RETRACTE I COMPRA DIRECTA PER DESTINAR A LLOGUER SOCIAL*. Obtenido de Agència de l'Habitatge de Catalunya: http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/wcm/connect/3a958c12-1d42-4f2c-acf0-a854d9ca9006/ACORD+MARC+2022+DEF_CA.pdf?MOD=AJPERES
- Alba Jussà SCCL. (03 de 09 de 2024). *Alba Jussà*. Obtenido de El Rogle: <https://albajussa.cat/ca/pc/46-el-rogle>
- Aldomà Buixadé, I., & Mòdol Ratés, J. (2022). *Atles del món rural 2022*. Associació d'Iniciatives Rurals de Catalunya, Associació Catalana de Municipis de Catalunya, Fundació Transparència i Bon Govern Local i Associació de Micropobles de Catalunya.
- Aldomà, I. (2018). Industrialització i terciarització: Crisi i transformació de la societat pirinenca. *IBIX*, 2a. època(10), 13-31.
- ARCA. (11 de Novembre de 2023). Habitatge buits al món rural, com els detectem? Berga: Associació d'Iniciatives Rurals de Catalunya.
- Arcarazo, C. (Juny / 2024). "S'ha de caminar cap a una vaga de lloguers a Catalunya". *habitar*, 14-22. (M. Riu, Entrevistador) Crític S.C.C.L.
- Badal, M. (2024). *Geografías de la Ingravidez - Sobre la desorientación como privilegio*. Pepitas de Calabaza.
- Beltran, O. (2010). Més enllà del nombres. La complexitat del processos migratoris contemporanis a l'Alt Pirineu. *IBIX*, 2a(11), 125-139.
- Beltran, O., & Vaccaro, I. (2018). Els comunals a l'alta muntanya. Dels usos pastorals a les àrees protegides. -, 103-121.
- Brossat, I. (2018). *Airbnb. La ville ubérisée*. Éditions la ville brûle.
- Cànoves, G., & Blanco-Romero, A. (2006). Teletrabajo, género y gentrificación o elitización en los espacios rurales : nuevos usos y nuevos protagonistas. Los casos de Cataluña y Ardeche (Francia). *Geographica*(50), 27-44.
- CAUC. (12 / Desembre / 2023). La problemàtica de l'habitatge al món rural: experiències al Pirineu i al Prepirineu. Montellà i Martinet: Consorci GAL Alt Urgell Cerdanya.
- Celobert SCCL, Sostre Civic SCCL, & l'Apstrof SCCL. (2017). *Les claus de l'habitatge cooperatiu en cassió d'ús*.
- CLTBruxelles. (s.f.). *How does i work?* Obtenido de CLT Bruxelles: <https://www.cltb.be/how-does-it-work/?lang=en>
- Costa, T., & Garcia i Mateu, A. (2015). Transitions Design: Investigación y diseño colaborativo para procesos de emancipacion ciudadanos. *Revista de Estudios Globales y Arte Contemporáneo*, 3(1), 66-84.
- Crític SCCL. (2024). *Crític*. Obtenido de <https://www.elcritic.cat/botiga/revista-habitar>
- del Màrmol, C., Estrada, F., & Beltran, O. (2024). "La terra per sembrar". Resistencias y conflicto en el Pirineo Catalán. *Gazeta de Antropología*(40 (2)), Artículo 06.
- EFMR.cat. (23 de Febrer de 2024). Ruralitats Comunitàries, un projecte per crear habitatge digne al territori. <https://www.efmr.cat/blog/2024/02/23/ruralitats-comunitaries-un-projecte-per-crear-habitatge-digne-al-territori/>.
- Ferreri, M. (2024). El Cens vitalici com a eina cooperativa. *Jornada sòl i habitatge: Camins cap a una governança comunitària*.

- Gascón, J., & Cañada, E. (2016). Urbanizar el paisaje: turismo residencial, descampesinización, gentrificación rural. Una introducción. *PASOS, Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*(16), 27.
- Generalitat de Catalunya. (2024). Obtenido de Estratègia del Pirineu: línies d'actuació 2024-2030: <https://terra.bibliotecadigital.gencat.cat/handle/20.500.13045/936#page=8>
- Glass, R. (1964). *London: Aspects of change*. Londres: Centre for urban studies.
- Gómez-Martín, M., Armesto-López, X., & Cors-Iglesias, M. (2021). Potential impacts of p2p accommodation on rural-mountain areas. A case study from the Catalan Pyrenees (Spain). *Erdkunde*(H. 2), Erdkunde.
- Irwin, T. (6 de 05 de 2022). *Transition Design: Design for Systems-Level Change*.
- Irwin, T., Tonkinwise, C., & Kossoff, G. (2015). *Transition Design Seminar Spring 2015 Course Schedule*. Obtenido de https://www.academia.edu/11245653/Transition_Design_Course_Outline_and_Schedule
- Koessler, G., & Riessland, B. (2022). The Austrian model of limited-profit housing. An example for other sectors of the economy? *Austrian Federation of Limited-Profit Housing Associations*.
- La Dinamo, F. (2024). *Sòl i Habitatge, camins cap a una governança comunitària*. Obtenido de <https://www.youtube.com/watch?app=desktop&v=jZ6N3mtYiBw>
- La Dinamo, F., La Borda SCCL, & Sotracs SCCL. (2018). *Miethäuser Syndikat - Viatge a Freiburg*.
- Ley 7/1997, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (1997).
- LLEI 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals. (01 de 07 de 2006). «DOGC» núm. 4640 / «BOE» núm. 148, de 22/06/2006. Comunitat Autònoma de Catalunya.
- Madden, D. (03 de 09 de 2019). "Canviar el model d'habitatge transformaria el capitalisme". (J. Palomera, Entrevistador)
- Municipios de reto demográfico*. (Setembre de 2024). Obtenido de <https://www.idae.es/ayudas-y-financiacion/para-la-rehabilitacion-de-edificios/programa-pree-5000-rehabilitacion/municipios-de-reto-demografico>
- Nates-Cruz, B. (2018). Territorialidades rururbanas o rururbanidad contemporánea. *Revista de Antropología y Sociología: VIRAJES*, 20 (1), 5-12.
- Navarro, F., Woods, M., & Cejudo, E. (2016). The LEADER Initiative has been a Victim of Its Own Success. The Decline of the Bottom-Up Approach in Rural Development Programmes. The Cases of Wales and Andalusia. *Sociologia Ruralis*, 270-288.
- Pallarès-Blanch, M., Tulla, A., & Prados, M.-J. (2014). Naturbanization and urban-rural dynamics in Spain: Case study of new rural landscapes in Andalusia and Catalonia. *European Countryside*, 118-160.
- Pont, M. (2023). *La Cerdanya: Una comarca inaccessible per a molts*. Treball de final de Grau, Universitat de Barcelona, Departament de Sociologia.
- Prados, M.-J. (2008). Naturbanization: New identities and processes for rural-natural areas. In C. Press (Ed.), *Naturbanization* (pp. 11-16). CRC Press.
- Rodríguez Busqué, S. (2021). *L'habitatge a l'Alt Pirineu i Aran La innovació i la cooperació com a factors claus per a desenvolupar polítiques d'habitatge al món rural*. Treball Final de Màster, Universitat Rovira i Virgili.
- S. Swann, R., Gottschalk, S., & S. Hansch, E. (1972). *The Community Land Trust a Guide to a New Model for Land Tenure in America*, . Center for Community Economic Development.
- Sánchez Medero, G. (2017). Capítol 2: La guerra de guerrillas. En *Amenazas Pasadas Presentes y Futuras: Las guerras asimétricas*. Bucaramanga: Universidad Santo Tomás Bucaramanga.



Vaccaro, I., & Beltran, O. (2022). La ecología política del esquí en el Pirineo catalán: entre la iniciativa privada y el rescate público. *Pasos. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 22(1), 29-41.

World Economic Forum. (2024). *Global Risk Report 2024*. Ginebra.