
MODELS ALTERNATIU DE TINENÇA I ÚS DE L'HABITATGE EN EL MÓN RURAL

Treball de Fi de Màster

Màster en Polítiques Socials i Acció Comunitària

Escola de l'IGOP, Setembre 2022

Marc Dalmau Saba

Tutor: Carlos Delclós



Índex

RESUM – ABSTRACT	2
1.INTRODUCCIÓ	5
2.PREGUNTES D'INVESTIGACIÓ I OBJECTIUS	6
3.MARC TEÒRIC.....	7
3.1 Mon rural i despoblació	7
3.1.1 Despoblació	7
3.1.2 Definicions teòriques.....	12
3.1.3 Rellevància del despoblament	13
3.1.4 Factors de despoblació	15
3.2Habitatge Cooperatiu en Cessió d'Ús i Masoveria Urbana	18
3.2.1 Dret a l'habitatge.....	18
3.2.1Models alternatius d'habitatge d'accés i tinença de l'habitatge	19
3.2.2Masoveria Urbana	20
3.2.3 L'Habitatge Cooperatiu en Cessió d'Ús.....	27
4.METODOLOGIA	34
4.1 Paradigma d'investigació	34
4.2Anàlisi de polítiques públiques.....	34
4.3Estudi de casos	36
4.4Entrevistes	37
5. ANÀLISI DE LA INFORMACIÓ	40
5.1 Anàlisi de polítiques públiques.....	40
5.2Estudi de casos	46
5.3Entrevistes	48
6.DISCUSSIÓ	66
7.CONCLUSIONS	68
7.1 Possibles línies de recerca	70
8.BILBIOGRAFIA	72

RESUM – ABSTRACT

Ens trobem en un context on el món rural català perd població any rere any i les dinàmiques de despoblament no s'aturen. El turisme rural i les segones residències s'estan convertint en el motor econòmic d'algunes zones rurals. La desesperança cap a l'administració cada vegada és més notòria, i aquí és quan sorgeix la necessitat de buscar eines per pal·liar i revertir aquestes situacions. És en aquest punt, on la ciutadania es reivindica i s'autoorganitza per buscar solucions alternatives col·lectives allà on l'administració no presta atenció. Quan el problema es dimensiona i arriba a l'esfera pública l'Administració actua i busca noves eines per fer front als problemes conjuntament. En aquest context estan sorgint projectes col·lectius per accedir a l'habitatge en el món rural. Una de les possibilitats que s'obre és l'impuls de polítiques públiques per fomentar aquests models alternatius d'habitatge implicant un canvi en les estructures del mercat de l'habitatge.

La present investigació posa el focus en l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i la masoveria urbana en el món rural català, analitzant específicament dos projectes: Tremolina Coop i Envall Coop. Aquesta recerca, a través d'un anàlisi diversificat, té l'objectiu de comprovar si els models alternatius de tinença i ús de l'habitatge, la masoveria urbana i l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, poden ser una eina útil per fer front a la despoblació en el món rural català.

Paraules clau: masoveria, habitatge cooperatiu en cessió d'ús, economia social i solidària, despoblament, repoblament, món rural.

Nos encontramos en un contexto donde el mundo rural catalán pierde población año tras año y las dinámicas de despoblamiento no se detengan. El turismo rural y las segundas residencias están convirtiéndose en el motor económico de algunas zonas rurales. La desesperanza hacia la administración es cada vez más notoria, y aquí es cuando surge la necesidad de buscar herramientas para paliar y revertir estas situaciones. Es en este punto, donde la ciudadanía se reivindica y se autoorganiza para buscar soluciones alternativas colectivas allí donde la administración no presta atención. Cuando el problema es dimensionado y aparece en la esfera pública, la Administración actúa y busca nuevas herramientas para hacer frente a los problemas conjuntamente.

En este contexto surgen proyectos colectivos para acceder a la vivienda en el mundo rural. Una de las posibilidades que se abre es el impulso de políticas públicas para fomentar estos modelos alternativos de vivienda, implicando un cambio en las estructuras del mercado de la vivienda.

La presente investigación pone el foco en la vivienda cooperativa en cesión de uso y la masovería urbana en el mundo rural catalán, analizando específicamente dos proyectos: Tremolina Coop y Envall Coop. Esta investigación, a través de un análisis diversificado, tiene el objetivo de comprobar si los modelos alternativos de tenencia y uso de la vivienda, la masovería urbana y la vivienda cooperativa en cesión de uso, pueden ser una herramienta útil para hacer frente a la despoblación en el mundo rural catalán.

Palabras clave: masovería, vivienda cooperativa en cesión de uso, economía social y solidaria, despoblamiento, forestación, mundo rural.

We are in a context where the Catalan rural world is losing population year after year and the dynamics of depopulation do not stop. Rural tourism and second homes are becoming the economic engine of some rural areas. Hopelessness towards the administration is becoming more and more evident, and this is when the need arises to look for tools to mitigate and reverse these situations. It is at this point when citizens demand and organise themselves to look for collective alternative solutions where the administration does not pay attention. When the problem is identified and appears in the public sphere, the administration acts and looks for new tools to tackle the problems together. In this context, collective projects for housing access in the rural world emerge. One of the possibilities that opens up is the promotion of public policies to encourage these alternative housing models, involving a change in the structures of the housing market.

This research focuses on cooperative housing on assignment of use and urban masoveria in the Catalan rural world, specifically analysing two projects: Tremolina Coop and Envall Coop. This research, through a diversified analysis, aims to check whether alternative models of housing tenure and use, urban masoveria and cooperative housing on assignment of use, can be a useful tool to tackle depopulation in the Catalan rural world.

Keywords: masoveria, cooperative housing in cession of use, social and solidarity economy, depopulation, afforestation, rural world.

1. INTRODUCCIÓ

Aquesta investigació se centra en la problemàtica de la despoblació a les zones rurals de Catalunya. Identificant les principals problemàtiques des de diferents dimensions. Cal fer una anàlisi dels fenòmens que provoquen aquests canvis poblacionals, també s'analitzarà breument com s'està lluitant contra aquest fenomen. Es centra especialment a analitzar si la utilització de models d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i la masoveria urbana com a eina d'innovació social poden ser una eina útil per lluitar contra la despoblació. Es planteja estudiar diferents casos que s'emmarquin al enfocament del cohousing, analitzar experiències nacionals i internacionals fent un repàs les característiques principals d'alguns casos que, deixant de banda el concepte de l'habitatge com un bé de mercat, plantegen al seu lloc l'accés a l'habitatge des d'un punt de vista integral, basat en principis d'economia col·laborativa, amb sistemes de gestió comunitària i democràtica en què prima el interès social.

El problema que aborda la investigació se centra, precisament, en com a partir de un grup de projectes específics, d'aquelles experiències puntuals i diferents entre sí, es poden identificar elements clau en els seus processos, amb vista a asseure els pilars per a un model formal desenvolupat des de la política pública i projectes d'iniciativa comunitària. Tot això des de la perspectiva dels principals actors involucrats i en atenció a les dimensions de l'acció comunitària.

Tenint en compte el nivell de gravetat d'aquestes problemàtiques per al futur d'Espanya i Catalunya es considera prou important per fer un estudi. El envelliment de la població a les zones rurals, amb l'èxode jove provocarà la fi de molts municipis i regions senceres en molts territoris. Per aquest motiu és necessari investigar i poder dotar de noves eines i propostes, emmarcades en el creixement comunitari i l'economia social i solidària, a la societat i les administracions públiques.

2. PREGUNTES D'INVESTIGACIÓ I OBJECTIUS

La pregunta d'investigació que vertebra el treball és la següent:

Poden ser l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i la masoveria urbana una eina útil per fer front a les dinàmiques de despoblació en el món rural català?

A partir d'aquesta pregunta principal sorgeixen dues qüestions secundàries:

1. Quins són els principals factors del despoblament?
2. Quins avantatges, inconvenients, reptes i oportunitats tenen l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i la masoveria urbana envers els models tradicionals d'habitatge?

Per tal de respondre a les preguntes exposades hem establert els següents objectius. En termes generals, identificar si aquests models poden ser una eina per fer front al despoblament. D'aquest objectiu se'n deriven uns altres secundaris que ajudaran a assolir l'objectiu principal:

- Analitzar el context rural català i les seves dinàmiques de despoblació.
- Analitzar les polítiques actuals en matèria de despoblament, i especialment les d'habitatge en el món rural.
- Analitzar les iniciatives d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i de masoveria urbana en el món rural català.

Per tal de respondre a la pregunta d'investigació i obtenir els objectius marcats, cal detallar el marc teòric i metodològic de la meua recerca.

3. MARC TEÒRIC

3.1 Mon rural i despoblació

3.1.1 Despoblació

La despoblació és un fenomen demogràfic i territorial, que consisteix en la disminució del nombre d'habitants d'un territori o nucli en relació a un període previ. La caiguda en termes absoluts del nombre d'habitants pot ser resultat d'un creixement vegetatiu negatiu (on les defuncions superen els naixements), d'un saldo migratori negatiu (l'emigració supera a la immigració) o dels dos simultàniament. Per això, les causes que expliquen aquest fenomen poden ser complexes i exigeixen una anàlisi profunda per poder realitzar una diagnosi adequada.

Com és norma general en els països occidentals, en els darrers decennis les ciutats i els entorns metropolitans han anat concentrant la major part de la població i, en canvi, les àrees de característiques rurals s'han anat despoblant. A Catalunya l'escletxa que separava aquestes àrees es va aprofundir en els anys de gran desenvolupament econòmic que van de 1950 a 1975, en els quals s'amplifica el despoblament rural fins al punt de la quasi desertificació d'algunes àrees dels Pirineus i es consolida la concentració metropolitana de Barcelona. En el següent quadre s'observa aquest fenomen. La modernització agrària va provocar una pèrdua molt considerable de treballadors agraris passant d'un 44,6% l'any 1900 a un 1,9% l'any 2008. Hi ha una pèrdua de població dels municipis de menys de 5000 habitants a Catalunya des de 1900 fins a l'actualitat, passant d'1.081.920 milions de persones a 789.792 l'any 2008. Com es pot veure, aquest procés té una frenada a partir de l'any 2001, això és degut a l'arribada d'immigració que ha suplert l'èxode rural i el creixement natural negatiu. És rellevant el canvi demogràfic i territorial del país on l'any 1900 el 55% de la població vivia en municipis de menys de 5000 habitants l'any 2008 només són el 10,7%.

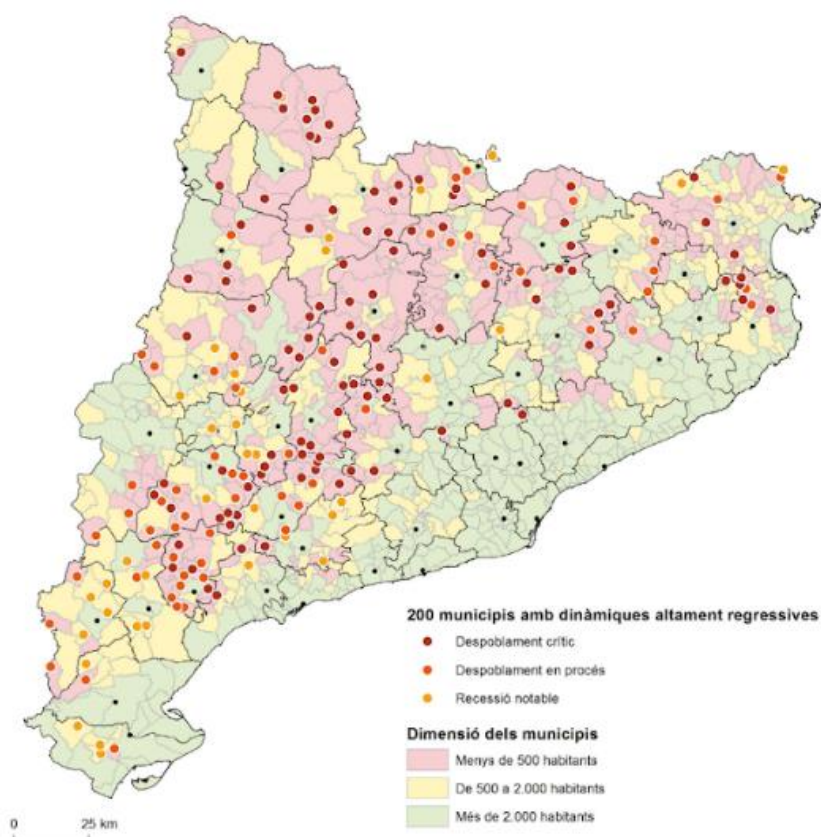
Taula 1 Evolució històrica d'alguns indicadors destacats de ruralitat a Catalunya 1900-2008

	1900	1950	1975	2001	2008
Població total de Catalunya	1.966.382	3.240.313	5.663.121	6.361.365	7.364.038
Població resident en municipis de menys de 5.000 habitants	1.081.920	1.005.421	813.470	784.298	789.792
% població en municipis de menys de 5.000 habitants sobre la població total	55,0	31,0	14,4	12,3	10,7
Població resident en municipis de menys de 100 habitants per km ²	801.314	791.773	611.347	586.006	565.470
% de població en municipis de menys de 100 habitants/km ² sobre la població total	40,8	22,2	10,8	8,9	7,7
Població activa agrària	336.600	328.382	145.119	69.287	65.708
% població activa agrària sobre població activa total	44,6	22,2	6,9	2,5	1,9

Font: *Atles Rural 2009*

En l'actualitat tenim un mapa poblacional de Catalunya amb un desequilibri territorial pel que fa a la població. En el següent mapa de l'Atles del món rural 2022 s'observa com hi ha una gran part del territori, sobretot en l'interior i les zones de Prepirineu i Pirineu, on la majoria dels municipis tenen menys de 500 habitants o entre 500 i 2000 habitants. També es pot veure els 200 municipis, que representen el 21% del total de municipis de Catalunya, que tenen dinàmiques altament regressives de despoblament.

Mapa 1 Municipis a la cua de la dinàmica geogràfica i econòmica, 2019

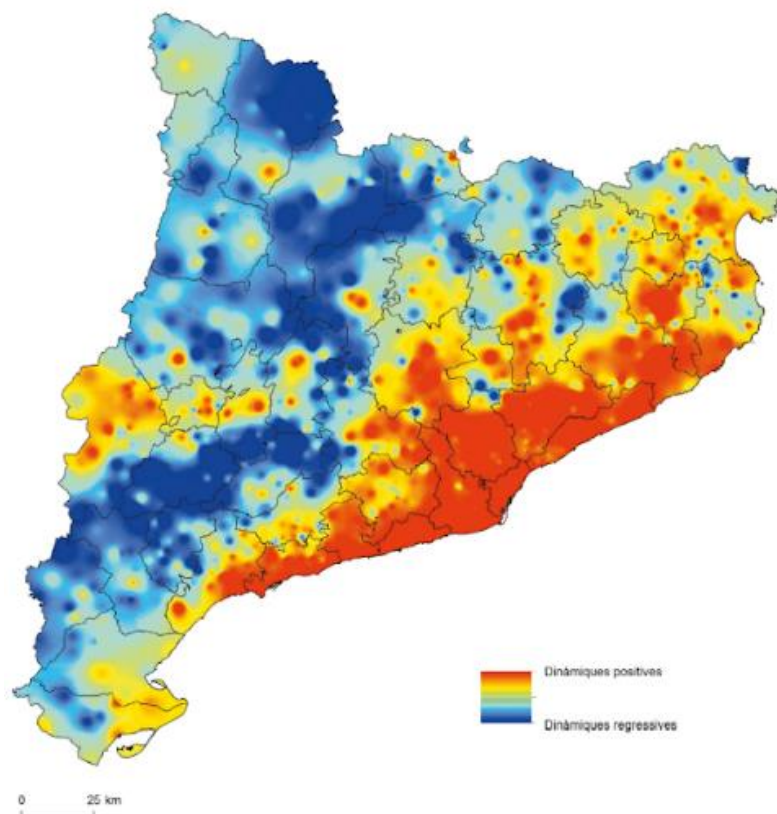


Font: *Atles del Món Rural 2022*

Finalment, en el següent mapa de l'atles del món rural 2022 s'observen les valoracions de la magnitud-dinamisme socioeconòmic dels municipis de l'any 2019. Aquest mapa està elaborat a partir d'un índex que sintetitza les variables a escala municipal de: creixement demogràfic 2013-2019, saldo migratori 2013-2019, potencial de creixement (2019) i creixement dels llocs treball 2013- 2019, a les quals s'han afegit uns indicadors de magnitud, el nombre d'habitants (2019) i la població total de Catalunya. S'observa una clara divisió entre dues realitats molt diferents dins de Catalunya, l'oriental, que té més població, i que té més dinàmiques industrials i comercials. I, per altra banda, la rural, situada a l'occident, més despoblada. I trobem una excepció en l'eix occidental a la zona de la plana de Lleida, dels municipis més a l'oest del Segrià fins a Tàrraga. Les comarques del Segrià, Pla d'Urgell i Urgell compten amb indústries agroalimentàries i nuclis de població significatius que comporten dinàmiques més positives que a la resta d'eix occidental, però sense arribar a les dades de la zona costanera oriental. També hi ha dinàmiques positives molt puntuals en capitals de comarca de la província de Lleida com

Balaguer (Noguera), Sort (Pallars Sobirà) o la Vall d'Aran. Això és degut a la seva població en el primer cas i al turisme en els altres dos casos.

Mapa 2 Valoració de la magnitud-dinamisme socioeconòmic dels municipis, 2019



Font: *Atles del Món Rural 2022*

En l'àmbit general trobem una Catalunya dividida en dos, on la població i l'activitat es concentren cada cop més a la metròpoli de Barcelona i a la seva àrea metropolitana. Encara que també s'expandeix cap als entorns periurbans propers a l'AMB, que cada cop compten amb més influència i dinàmiques econòmiques positives. En la resta de Catalunya hi ha un procés de buidament als municipis petits cap a grans ciutats o pobles grans dins de la mateixa comarca.

Escenari de futur

Les diferents projeccions de població realitzades per les institucions i centres d'investigació alerten del creixement negatiu i procés de despoblament de molts municipis del territori català. Com mostra la següent taula de l'informe de projeccions

municipals 2018-2033 de l'Idescat hi ha un nombre important de municipis que tenen actualment un creixement negatiu.

Taula 2 Nombre de municipis segons el creixement de la població, per grandària del municipi

Grandària del municipi 2018	Nombre de municipis				% de municipis amb creixement positiu
	Amb creixement positiu	Amb creixement nul	Amb creixement negatiu	Total	
Fins a 500 hab.	142	4	191	337	42%
De 501 a 2.000 hab.	134	1	123	258	52%
De 2.001 a 5.000 hab.	110	0	31	141	78%
De 5.001 a 10.000 hab.	82	0	8	90	91%
De 10.001 a 50.000 hab.	97	0	1	98	99%
De 50.001 a 1.000.000 hab.	22	0	0	22	100%
De més d'1.000.000 hab.	1	0	0	1	100%
Catalunya	588	5	354	947	62%

Font: *Idescat*

S'observa com el 58% dels municipis de menys de 500 habitants tenen un creixement nul o negatiu. També és significatiu que el 48% dels municipis de 501 a 2000 habitants tenen també un creixement nul o negatiu. Això posa de manifest el greu problema que el 33% dels municipis de Catalunya estigui o estarà en un procés de despoblament. Per altra banda, en la següent taula del mateix informe es mostra la distribució territorial d'aquests municipis. Les zones més afectades per municipis en procés de creixement negatiu són Terres de l'Ebre (77%) i Ponent (68%) i l'Alt Pirineu i Aran (61%). L'eix occidental de Catalunya de nord a sud estarà en procés de decreixement natural.

Taula 3 Nombre de municipis segons el creixement de la població, per àmbits del Pla territorial

	Nombre de municipis				% de municipis amb creixement positiu
	Amb creixement positiu	Amb creixement nul	Amb creixement negatiu	Total	
Metropolità	129	0	2	131	99%
Comarques Gironines	156	0	52	208	75%
Camp de Tarragona	68	1	49	118	58%
Terres de l'Ebre	12	0	40	52	23%
Ponent	48	1	100	149	32%
Comarques Centrals	83	2	55	140	59%
Alt Pirineu i Aran	30	1	46	77	39%
Penedès	62	0	10	72	86%
Catalunya	588	5	354	947	62%

Font: *Idescat*

3.1.2 Definicions teòriques

En els darrers anys s'ha popularitzat el concepte "España vaciada" o "Espanya Buidada", aquest imaginari col·lectiu agrupa un conjunt de zones rurals d'arreu de l'estat greument afectades per la pèrdua contínua de població que condiciona la seva supervivència a present i futur com a entitats territorials de l'estat. Encara així aquesta definició no té un consens en l'àmbit acadèmic, ja que alguns autors posen l'accent en el procés (buidada) i no en el substantiu (buida). El concepte d'Espanya Buidada o "España Vaciada" no és tècnica, demogràfic ni sociològicament correcte, encara que s'entén el seu sentit polític reivindicatiu.

Com planteja Dumont (2018), la despoblació fa referència al saldo demogràfic negatiu, però de caràcter natural, en el qual el nombre de morts és superior a la de naixements. El despoblament, en canvi, defineix el saldo negatiu demogràfic i total, que combina naixements i defuncions com també immigracions i emigracions. En conclusió, la despoblació pot portar al despoblament, quan els processos demogràfics negatius es combinen amb la pèrdua de recursos públics dirigits a la població, provocant que sigui difícil per altres persones veure la zona com a habitable. En aquest sentit, els experts defineixen dues situacions diferenciades: una en la que es pot i s'ha d'actuar per evitar

el despoblament i una altra descrita com a "no retorn". Per això en molts casos s'utilitza el concepte d'Espanya Despoblada, entenent que els dos conceptes definits anteriorment es poden incloure dins d'aquest terme.

Amb tot i això, en aquest treball es vol buscar una besant més ampla del context actual. Per aquest motiu s'usarà el concepte "món rural" seguint el marc plantejat per l'Atlas del Món Rural 2022. Com s'explica en el document no hi ha determinacions legals específiques, ni aproximacions tècniques particulars, que facin o permetin una delimitació estricta de la ruralitat. Un indicador que s'usa com a base és el municipi, però aquest no indica la realitat del territori en molts casos. Per damunt del municipi i tal com s'ha comentat anteriorment des d'un punt de vista metodològic, hi ha unes realitats humanes i econòmiques que serveixen també per fixar la ruralitat i s'han de tenir ben presents. No és el mateix viure en un petit poble proper a Barcelona o a Manresa que en una petita població veïna de Sant Llorenç de Morunys o Gadesa. Són circumstàncies que condicionen la "ruralitat" del mateix municipi i que donen sentit a una visió més àmplia del territori i la ruralitat (Aldomà i Buixadé, I. Coord. 2022). Per aquest motiu en el treball quan es fa referència a "món rural" interpel·la a les situacions de despoblament o contexts on no hi ha aquest despoblament, però pateixen les mateixes problemàtiques i tenen possibilitats d'iniciar un procés de despoblació.

3.1.3 Rellevància del despoblament

Espanya en els darrers anys hi ha hagut un augment d'importància del món rural i sobretot de les zones despoblades. La societat civil organitzada d'algunes zones d'Espanya ha estat reivindicant millores durant dècades, però en els últims anys han tingut més rellevància mediàtica i política.

Un exemple al nostre país d'aquest augment d'importància és la creació del *Comisionado del Gobierno frente al Reto Demográfico* via *Real Decreto 40/2017, de 27 de enero*. Aquest espai neix de la conferència de presidents autonòmics davant el problema del despoblament en gran part de l'estat. En la fase introductòria del decret relaten:

"En España, son diez las Comunidades Autónomas las que actualmente cuentan con un saldo vegetativo negativo. Y en el conjunto de la Nación, las proyecciones demográficas plantean un

descenso ininterrumpido de la población, habiéndose pronosticado una pérdida de más de medio millón de habitantes en 2031 y de más de cinco millones en 2066. "

Els objectius d'aquest òrgan són elaborar i desenvolupar una estratègia nacional davant el repte demogràfic que reculli el conjunt de propostes, mesures i actuacions necessàries per assolir l'equilibri de la piràmide poblacional, incloent-hi tant les que corresponen a l'administració general de l'estat en les seves competències com les que puguin resultar de suport per part de la resta d'administracions públiques en els seus àmbits d'actuació. Impulsar i executar les actuacions previstes en l'apartat anterior i altres que adopti el govern en aquesta matèria. Elevar informes periòdics al govern sobre les activitats dutes a terme i els seus resultats. També té altres propòsits com treballar de manera interdepartamental amb la resta de ministeris i organismes públics, canalitzar i coordinar iniciatives proposades per altres administracions públiques, sectors ciutadans o entitats privades, i crear i gestionar els grups de treball, comissions i òrgans col·legiats necessaris.

La importància del despoblament porta a la dissolució del *Comisionado del Gobierno frente al Reto Demográfico* degut a la creació de la *Secretaría General para el Reto Demográfico* durant l'any 2020 pel *Real Decreto 500/2020, de 28 de abril, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico*. La creació de la *Secretaría General para el Reto Demográfico*, que té rang de subsecretaria i de la qual depèn la *Dirección General de Políticas contra la Despoblación*, té com a objectiu reforçar les línies d'actuació i complir els objectius que el *Comisionado frente al Reto Demográfico* no havia aconseguit.

Aquest enfocament per part del govern estatal des de l'any 2017 amb un suport de les comunitats autònomes posa de manifest que el despoblament és un repte important actualment a l'estat espanyol.

Revolta de la "España Vacía"

Un factor que també ha estat clau per la mediatització del despoblament rural és l'augment mediàtic, polític i social dels moviments de la *España Vacía*. Segons la coordinadora del moviment *España Vacía* defineix la *España Vacía* de la següent manera:

"Denominamos España Vacía a esos territorios que han venido perdiendo progresivamente población, desde mediados del siglo XX y continuado en el XXI, afectados por políticas económicas y estructurales que han facilitado el desequilibrio territorial, la concentración de la población en grandes urbes y determinadas áreas geográficas y han provocado el declive de dichos territorios perdiendo masivamente personas, servicios, infraestructuras y oportunidades laborales."

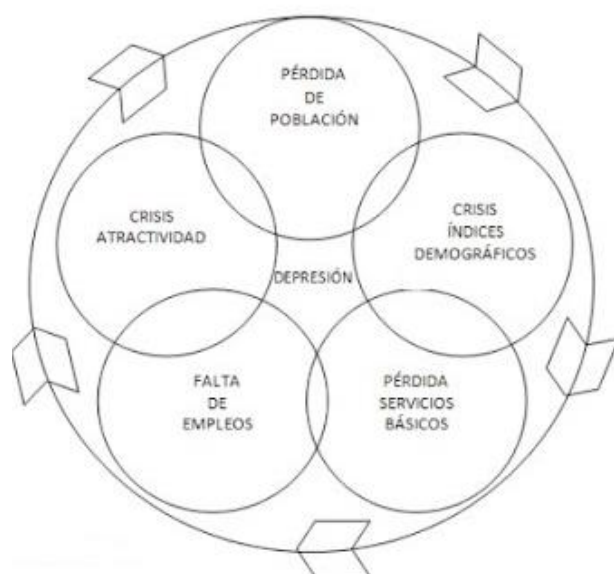
Aquest moviment polític-ciutadà neix de l'agrupació de més de 160 associacions situades en 30 províncies. Aquesta agrupació neix de l'estela del moviment més mediàtic de la *España Vacía*, *Teruel Existe* durant les eleccions generals de novembre del 2019. El salt a la política d'un moviment ciutadà no és una cosa nova al nostre país, l'aparició de *Podemos* com a eina política d'una part del moviment 15-M va fer moure el tauler polític nacional. Però en aquest cas aquesta evolució la fa un moviment provincial d'una de les províncies més despoblades d'Espanya.

Segons una enquesta publicada a novembre de 2021 el moviment *España Vacía* obtindria 15 escons i un 1,1% dels vots, i ser clau per la governabilitat del país. Amb aquests possibles resultats seria la cinquena força política del país per davant de partits com ERC (13), JxCat (7), PNV (6) Más País (5), Bildu (4) i Ciudadanos (2). El possible salt polític d'un moviment on el seu centre ideològic és la lluita contra la despoblació podria posar encara més en el centre aquesta problemàtica i condicionar polítiques per fer-li front.

3.1.4 Factors de despoblació

Els processos de pèrdua de població són el producte de la intersecció de moltes problemàtiques diferents. No hi ha una resposta clara i universal quan ens preguntem què provoca la despoblació rural. La següent figura plantejada per Espejo i García (2019) mostra de manera gràfica el procés de despoblació. S'ha d'entendre com una roda amb diferents inputs que estan estretament lligats i que són detonants uns dels altres, la modificació o pèrdua d'alguns d'aquests provoca canvis en la resta. Els elements que hi trobem són els següents: Pèrdua de població, crisi d'índex demogràfic, pèrdua de serveis bàsics, falta de llocs de treball i crisi d'activitat.

Il·lustració 1 Cercle viciós de la despoblació en el medi rural espanyol



Font: García Marin, R., & Espejo Marin, C. (2019)

Un exemple pot ser la pèrdua de l'escola infantil que pot provocar una pèrdua de població degut a la manca del servei. Això provocaria una pèrdua de llocs de treball a falta de clients, i provoca una pèrdua de població que a l'hora justifica el tancament de serveis bàsics per la manca de persones. Aquesta roda és un ecosistema que és dèbil on hi ha poca població i que alhora és molt difícil de trencar.

Un altre plantejament que pot explicar la despoblació de les àrees rurals és mitjançant la teoria formulada per Lee (1966) a Johnston et al., (2000) sobre factors "push" i factors "pull". En el següent quadre es mostren els factors "push" i "pull" resumits per Bogue et al. (1998a) com a causa de la disminució de la població en zones rurals. Trobem els factors "push" en la zona de procedència i els "pull" en la zona d'arribada.

Taula 4 Factors "Push" i "Pull" de despoblament

Factors "Push"
• Disminució d'un recurs natural o els preus que ordena; disminució de la demanda d'un particular • Producte o servei; esgotament de mines, fusta o recursos agrícoles • Pèrdua d'ocupació per incompetència, canvi de les necessitats dels empresaris, o automatització o • Mecanització

• Tracte discriminatori per motius polítics, religiosos o ètnics • Alienació cultural d'una comunitat • Mal matrimoni o oportunitats d'ocupació • Retirada a causa d'una catàstrofe natural o humana
Factors "Pull"
• Millors oportunitats d'ocupació • Oportunitats superiors d'obtenció d'ingressos • Oportunitats de formació o educació especialitzada • Entorn preferible o condicions de vida generals • Moviment com a resultat de la dependència d'algú altre que s'ha mogut, com ara un cònjuge • Entorn cultural, intel·lectual o recreatiu (especialment la ciutat) per a les poblacions rurals).

Font: Bogue a Boyle et al, (1998a)

3.2 Habitatge Cooperatiu en Cessió d'Ús i Masoveria Urbana

3.2.1 Dret a l'habitatge

L'habitatge és un dret garantit pel marc legal internacional i europeu, i aplicats en l'estat espanyol per diferents compromisos i tractats seguint l'article 10.2 de la Constitució Espanyola que assenyalava: *"Las normas relativas a los derechos fundamentales y a las libertades que la Constitución reconoce se interpretarán de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y los tratados y acuerdos internacionales sobre las mismas materias ratificados por España"*. Els compromisos assumits per l'estat són els següents:

En el marc internacional:

En la Declaració Universal dels Drets Humans en l'article 25.1 de la DUDH: "Tota persona té dret a un nivell de vida que assegurï, per a sí i la seva família, la salut i el benestar, especialment quant a alimentació, vestir, habitatge, assistència mèdica i als serveis socials necessaris; també té dret a la seguretat en cas d'atur, malaltia, incapacitat, viduitat, vellesa o altra manca de mitjans de subsistència independent de la seva voluntat."

En el Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals: "Els estats part en aquest pacte reconeixen el dret de tothom a un nivell de vida adequat per a ell i per a la seva família, incloent-hi l'alimentació, el vestit i l'habitatge. I una millora contínua de condicions d'existència" (article 11). Les observacions generals 4 (definició d'habitatge adequat) i 7 (protecció contra desallotjaments) són importants, i el control de la seva aplicació la fa el Comitè DESC.

En el Conveni Europeu de Drets Humans: inclou defensa del dret a l'habitatge per vies indirectes (article 8, 6 i 3), sota la tutela del Tribunal Europeu de Drets Humans.

I en la Carta de Drets Fonamentals de la Unió Europea: fa referència explícita a l'habitatge (article 34.3), i la tutela del seu compliment la fan als tribunals nacionals, Comissió Europea i Tribunal de Justícia de la Unió Europea.

En el marc legal estatal:

En l'àmbit estatal, malgrat el reconeixement internacional, la Constitució Espanyola (CE) recull en l'article 47 el dret a l'habitatge digne i en prohibeix l'especulació, però en caràcter de "principi rector": Article 47 de la CE: "Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i estableixen les normes pertinents per fer efectiu aquest dret, regulant la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per impedir l'especulació."

En el Pla Estatal d'Habitatge: la Constitució atribueix a l'Estat la competència sobre les bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica en l'article 149.1.13.a., fet que justifica determinades actuacions per part del Govern de l'Estat en matèria d'habitatge, principalment a través d'aquest instrument.

En l'àmbit català:

L'Estatut d'autonomia de Catalunya: entén l'habitatge com a competència exclusiva (article 137) incloent-hi: la planificació, ordenació, gestió, inspecció i el control de l'habitatge d'acord amb les necessitats socials i d'equilibri territorial; l'activitat de foment de les administracions públiques; la promoció pública d'habitatges; la regulació administrativa del comerç referit a habitatges; la qualitat de la construcció, habitabilitat, innovació tecnològica i sostenibilitat, i la conservació.

I a través de la Llei del Dret a l'Habitatge (Llei 18/2007, de 28 de desembre), estableix la seva competència exclusiva en la planificació, ordenació, gestió, inspecció i control de l'habitatge, les activitats de foment de les administracions públiques i altres activitats relacionades, com la promoció pública d'habitatges i la conservació.

3.2.1 Models alternatius d'habitatge d'accés i tinença de l'habitatge

Utilitzant la definició de l'estudi sobre models alternatius d'accés i tinença de l'habitatge del Consell Nacional de Joventut de Catalunya, que defineix "d'accés i tinença d'habitatge" com al sistema a través del qual la ciutadania es proveeix d'habitatge (Compra, Lloguer, Cessió, Okupació, Etc.). Aquests mecanismes d'accés a l'habitatge estan estretament lligats a les polítiques d'habitatge de cada estat. En el model actual impulsat des de mitjans del segle XX a Espanya i Catalunya, el sistema s'ha proveït mitjançant el lliure mercat, i orientat cap a la propietat privada mitjançant la compra

d'habitatge. S'ha usat l'habitatge com eina per a l'activitat econòmica del sector de la construcció sent aquest un gran dinamitzador econòmic.

Encara així hi ha models que entenen la provisió d'habitatge com a un bé d'ús i no una inversió. Més enllà del lloguer, que és habitualment l'alternativa a la compra a Espanya, hi ha una sèrie de models com els esmentats anteriorment. Aquests models ofereixen altres avantatges, com més estabilitat o relacions personals més properes amb la resta de persones que conviuen en l'entorn. Aquests models cada cop són més presents al territori català.

En aquest treball s'ha profunditzat en dos d'aquests models que són l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i la masoveria urbana. Aquests són dos dels models més presents i que tenen una rellevància significativa per les seves característiques en la investigació.

3.2.2 Masoveria Urbana

La masoveria, antigament, era la cessió d'ús que feia la propietat d'una finca agrícola a una altra persona, per tal que es fes càrrec de l'immoble i l'explotació a canvi d'una part de la collita. Aquest model va ser molt utilitzat en el món rural a la Catalunya Vella des del segle XVI fins a mitjan segle XX, moment en què, a partir dels anys 60, comença a experimentar una forta regressió. La mecanització progressiva del camp durant aquesta època va provocar un primer èxode de pagesos, sobretot de les comarques més de muntanya, cap als pobles i les ciutats del pla a la recerca de noves possibilitats, però el procés de desaparició dels masovers va sofrir una gran acceleració d'ençà dels anys 80, de manera que els pocs masovers que queden avui asseguren que són els últims llogaters de la terra. Segons aquest model, la persona masovera habita el mas que hi ha a la finca com a obligació derivada del contracte, sense pagar cap contraprestació per l'ús, però, a canvi, està obligada a explotar i conrear la finca o explotació agrària, i a portar a terme altres activitats que li hagi encomanat la part propietària (article 39, Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu). Amb tot i això, la masoveria urbana no s'ha de comparar a la masoveria rural en la qual l'ús de la terra depèn de l'explotació agrària, fet que no succeeix en la masoveria urbana.

Avui dia, coneixem per masoveria urbana la cessió d'ús d'un immoble en sòl urbà, a canvi de la seva rehabilitació. Aquest acord es materialitza a través d'un contracte en el qual es detallen les obres que es duran a terme, el seu cost, el temps de cessió, i si hi haurà, o no, una remuneració dinerària. Quan aquest acord de masoveria succeeix en un immoble en sòl no urbanitzable, és a dir, en una masia en sòl rústic, parlem de masoveria rural per diferenciar-la de l'anterior.

Marc Legal

La masoveria urbana està regulada en l'àmbit català en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDHC), que incorpora, per primera vegada i de forma capdavantera en l'ordenament jurídic català, la figura del contracte de masoveria urbana i la defineix a l'article 3, k) Masoveria urbana: el contracte en virtut del qual els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi que els cessionaris n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment.

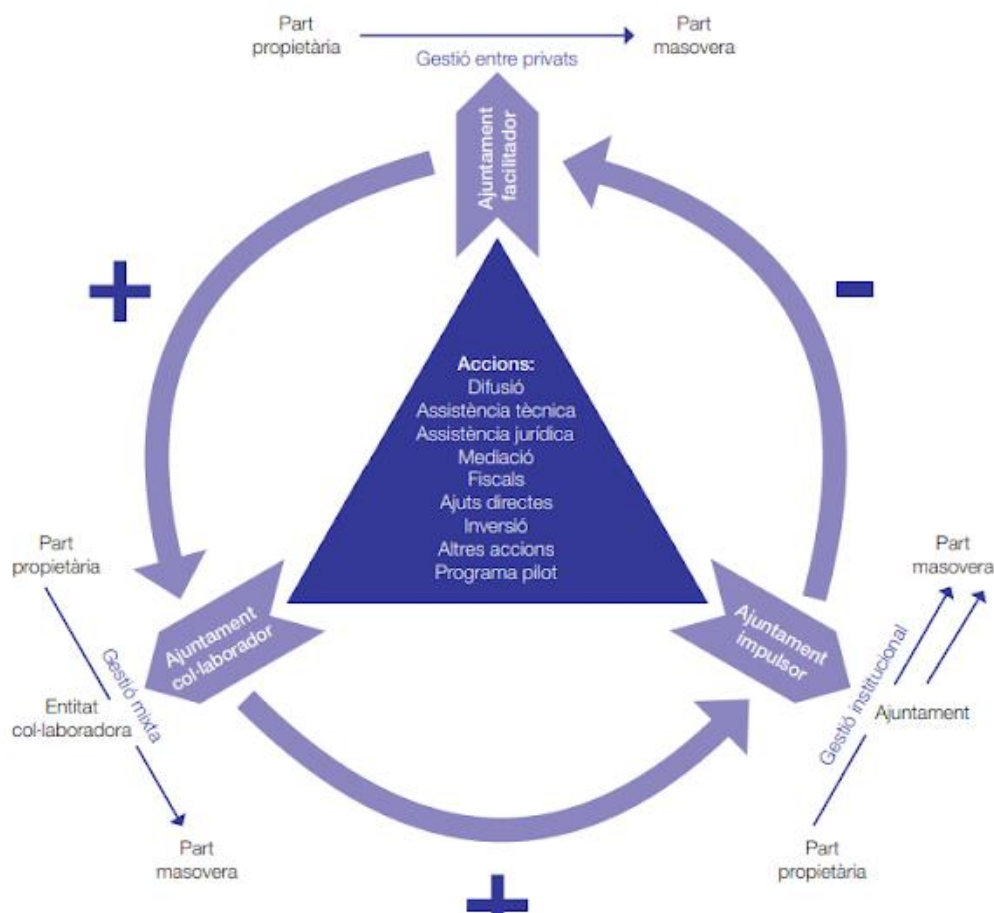
Es configura, d'una banda, com un instrument per evitar la desocupació permanent dels habitatges i, d'altra, com a política de foment de la rehabilitació. Addicionalment, l'interès social de la figura es fa palès pel fet que els habitatges cedits en règim de masoveria urbana s'inclouen dins de la categoria d'habitatges destinats a polítiques socials. Neix, per tant, com un instrument alternatiu d'accés a l'habitatge que cal impulsar i donar suport des de l'àmbit local i també fomentar entre la ciutadania. El seu funcionament és similar al d'un contracte de lloguer tradicional, però amb la diferència que, en la masoveria urbana, la part propietària, a canvi de cedir l'habitatge no rebrà una renda en diners sinó que veurà el seu habitatge rehabilitat en finalitzar el contracte. Posteriorment, s'ha introduït en la LAU, per la Llei 4/2013 de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'habitatges, la «rehabilitació per renda», un contracte de lloguer d'habitatge en què la part arrendatària es compromet a executar obres de rehabilitació o reforma, de manera que no pagarà una renda en diners o en pagarà menys. Es pot considerar que es tracta d'una figura assimilable a la masoveria urbana recollida en la LDH. Es recull en l'article 17.5 de la LAU en la forma següent: «En els contractes d'arrendament podrà acordar-se lliurement per les parts que, durant un termini determinat, l'obligació de pagar la renda es pugui substituir totalment o parcialment pel compromís de l'arrendatari de reformar o rehabilitar l'immoble en els

termes i condicions pactats. En finalitzar l'arrendament, l'arrendatari no podrà demanar en cap cas compensació addicional pel cost de les obres realitzades a l'immoble»¹

Models de gestió

Els models de gestió de la Masoveria Urbana poden ser diversos, a causa de la implicació de diferents agents. La següent figura és un mapa conceptual dels diferents models de gestió i els rols dels diferents agents que hi intervenen. També mostra el rol de l'administració en cada un d'aquests models i les accions que duu a terme.

Il·lustració 2 Esquema dels tipus de gestió de la masoveria urbana



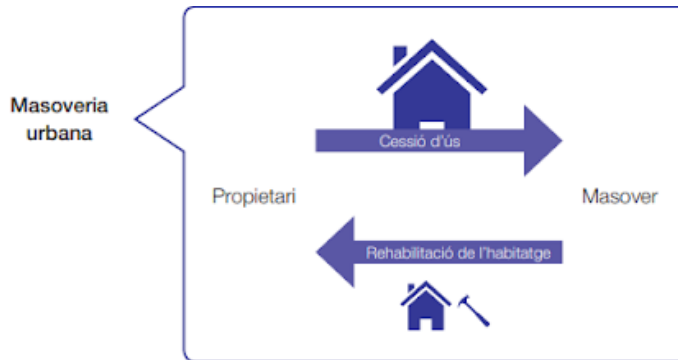
Font: Diputació de Barcelona. Masoveria urbana | Guia metodològica. (2017)

El primer model és la gestió entre privats (Administració Facilitadora). En aquest cas el masover i el propietari són els únics agents implicats. Com s'observa en la següent figura

¹ Guia metodològica DIBA

hi ha un propietari que cedeix un immoble i hi ha un masover o masovers que fan millores en aquest habitatge a canvi.

Il·lustració 3 Esquema de la masoveria urbana



Font: Diputació de Barcelona. Masoveria urbana | Guia metodològica. (2017)

El segon model és la gestió mixta (Administració Col·laboradora). Aquest model implica una tercera persona o entitat (Generalment una organització o entitat del Tercer Sector) que fa el paper d'intermediària entre la part propietària i la part masovera. La part propietària cedeix l'habitatge a aquesta tercera persona o entitat, per un període de temps determinat, per tal que aquesta el gestioni. L'entitat actua com a arrendatària i fa les obres de rehabilitació o millora directament o a través de la intervenció dels futurs usuaris a qui sotsarrenda o cedeix l'habitatge. Aquest és el cas, per exemple, d'una fundació o cooperativa que té interès a facilitar l'accés a l'habitatge a un determinat col·lectiu. En aquest model pot ser la mateixa administració qui fa aquest paper d'intermediari.

En termes generals l'administració pot col·laborar duent a terme l'assessorament tècnic i jurídic, les actuacions d'intermediació entre les parts interessades, el seguiment de les obres a realitzar o la intervenció de les brigades municipals en determinades obres o actuacions del projecte. Tot això sense perjudici de la resta de mesures de foment, beneficis fiscals, etc. que l'Administració pugui desenvolupar. Aquest model genera més confiança en els propietaris, ja que la gestió no és directament amb un masover o masovers sinó amb una entitat o administració. El fet que un agent extern, generalment amb més recursos econòmics i tècnics, sigui responsable de l'immoble davant de possibles problemes dóna seguretat als propietaris. També és interessant en casos de persones o els propietaris que disposin d'un patrimoni de dimensions importants, amb

necessitats de rehabilitació i que poden tenir dificultats per gestionar-ne la cessió, el control de les obres, etc.

El tercer model és la gestió institucional o pública (Administració impulsora) La gestió institucional o pública es dona quan és la mateixa Administració la que actua com a part propietària i arrenda utilitzant un contracte de masoveria urbana. En aquest cas, l'Administració ostenta el rol d'impulsora, promou des d'un inici i intervé de forma principal en el desenvolupament i la gestió del contracte de masoveria urbana. També es poden donar models assimilables quan actua com a part masovera (encara que no es podria considerar com a «masovera» en sentit estricte). L'Administració és la cessionària o l'arrendatària de l'habitatge i fa les obres de rehabilitació o millora a canvi total o parcial de la renda dinerària a satisfer a la part propietària i sotsarrenda o cedeix als usuaris finals. En aquest cas l'Administració pot cedir un habitatge de la seva propietat formalitzant contractes de masoveria urbana o bé cedir l'habitatge a una altra tercera persona o entitat que ha encomanat a l'Administració la gestió del seu habitatge.

Situació actual a Catalunya i al món rural

La masoveria urbana està guanyant pes en el territori català en els últims anys. Han sorgit moltes entitats del Tercer Sector amb l'objectiu de fomentar, gestionar i divulgar sobre projectes de masoveria urbana. Alhora hi ha administracions públiques d'arreu del territori que impulsen projectes d'aquesta tipologia. La manca de dades quantitatives i qualitatives de la masoveria urbana a Catalunya fa difícil saber quants projectes hi ha actualment i la seva distribució geogràfica. A causa de la manca de dades en aquest apartat es farà un breu repàs de diferents organitzacions i experiències que tenen rellevància per fer una contextualització de la situació actual de la masoveria urbana.

Entitats i organitzacions

En aquest apartat s'han seleccionat diferents organitzacions i entitats que estan realitzant projectes de masoveria urbana.

La M.U.L.A (Masoveria Urbana per la Llar Alternativa).

Com expliquen en la seva pàgina web, aquesta iniciativa s'inicia l'any 2012 com un projecte alternatiu d'habitatge impulsat per un grup de joves inconformistes amb la situació de l'habitatge a la ciutat de Barcelona. Durant l'estiu de 2012, troben el Xalet Mercedes al barri de Can Baró de Barcelona que per certes circumstàncies havia quedat buida. Després d'un període de negociació i de la mà de la CIC (Cooperativa Integral Catalana) des de la Xarxa de Professionals i Usuaris S.C.C.L., acorden amb la propietat l'arrendament en règim de masoveria urbana per a un període de cinc anys, on les masoveres es comprometen a certes reformes estructurals així com a fer un ús social de l'espai, desenvolupant activitats amb i per al barri. Passats tres anys es donen per acabades les obres de caràcter estructural i la rehabilitació passa a centrar-se en els acabats i la incorporació de nous sistemes alternatius de proveïment. És també a partir d'aquest moment que l'activitat de l'espai pot dedicar més temps a l'activitat de cara a l'exterior: generant teixit associatiu entre cases de masoveria, alimentant la relació entre veïnes a través de trobades i activitats obertes al barri; i desplegant projectes per a la transformació social -sovint, també personal- en diferents àmbits de la vida quotidiana. L'agost de 2015 s'inicia el projecte de masoveria urbana al passatge Sant Benet (barri de Sant Pere, Ciutat Vella, Barcelona), a arran de diferents xerrades informatives i en concret la xerrada del TEDxYouth@Barcelona, que fa apropar les primeres persones propietàries.

Actualment, la MULA va més enllà de dues cases, és una xarxa i assemblea oberta de persones amb voluntat de fer més fàcil l'accés a persones i projectes afins entorn de la masoveria, compartir recursos i donar-se suport en qualsevol de les iniciatives que s'inicien de manera espontània en el col·lectiu. Així mateix, ja s'han començat altres projectes, de moment un a Lleida (la Llabor) i un altre a Barcelona (la Blackhouse, a Zona Franca), associats amb la MULA.

Aquesta associació actua com a paraigües de moltes de les iniciatives de masoveria urbana que s'han desenvolupat en els últims anys. És també una de les primeres fonts d'informació i de dades quan s'inicia l'interès per la pràctica de la masoveria. Actualment, el seu blog s'actualitza periòdicament i duen a terme activitats per a divulgar la masoveria urbana, crear xarxa entre masovers i fer de nexa entre propietaris i persones que volen ser masoveres.

La Masovera

La Masovera és un col·lectiu de professionals que treballen pel dret a un habitatge digne, la cura del patrimoni i el medi ambient. Des d'aquest projecte aposten per l'enxarxament com a eina per al treball col·laboratiu, transversal i arrelat a cada territori. Comparteixen metodologies, experiències i implementen estratègies de forma global al mateix temps que fomenten l'autonomia i l'autogestió en l'àmbit local.

Aquest projecte ha estat finançat dins de la subvenció atorgada per l'Ajuntament de València regidoria d'innovació i gestió de coneixement, destinada al desenvolupament de projectes d'innovació social i urbana a la ciutat de València (2020). S'engloba en projecte Missions València 2030 que és un projecte que busca en un model de governança de la innovació basat en missions que milloren la vida de les persones. Aquest model de governança conjumina tot l'ecosistema d'innovació sense excloure a ningú, perquè les missions d'una ciutat, d'un país o de tota Europa s'aconsegueixen des de la diversitat i amb la suma de totes les parts, de tot el talent i de totes les fonts de coneixement.

Actualment, tenen presència en totes les províncies de Catalunya i el País Valencià, amb referents locals a cada lloc. A Lleida hi trobem Obrint Portes, una cooperativa de gestió d'habitatges i acompanyament a joves sense el dret a l'habitatge garantit, per a l'autoconstrucció i rehabilitació d'habitatges, a través de la masoveria urbana. A Girona hi ha la cooperativa Undos arquitectura que treballa en la realització d'estudis d'habitatges buits, diagnosi i estratègies d'actuació, i estudis de viabilitat arquitectònica i de les obres. A Barcelona i Tarragona la representant és l'autònoma Núria Domingo Gallego que treballa en l'assessorament tècnic, legal i econòmic en alternatives d'accés a l'habitatge i tinences intermèdies. En les províncies d'Alacant, València i Castelló la representant és la cooperativa Carpe Estudio que treballa en la dinamització de processos de participació ciutadana i desenvolupament de metodologies de codisseny aplicades a projectes d'habitatge cooperatiu.

Masies X Viure

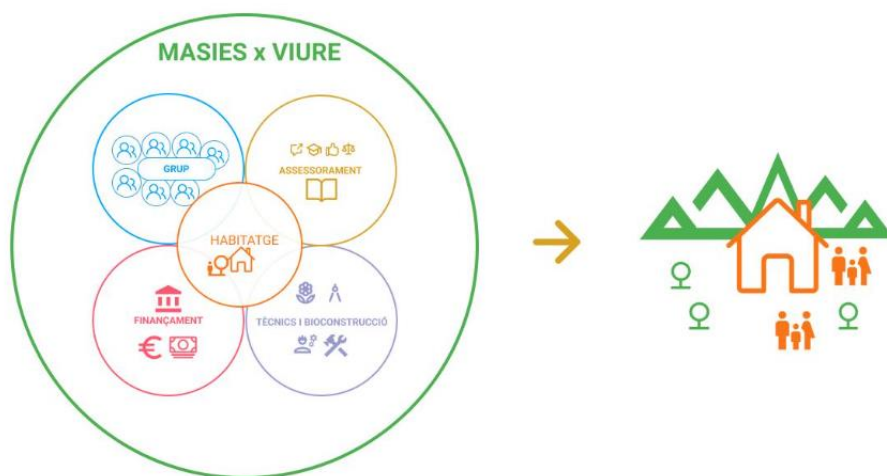
Masies x Viure és una eina d'empoderament i d'autoorganització clau amb la finalitat d'ajudar a les famílies a accedir a un habitatge al món rural amb el model de cooperativa

d'habitatge. És una plataforma perquè les famílies puguin reunir-se i conèixer-se amb l'objectiu de recuperar del mercat immobiliari el patrimoni que ens aferra a la terra i al seu coneixement: Masies, Bordes, i cases ubicades al món rural.

Masies x Viure té l'objectiu de ser un espai on poder trobar tots els recursos per al cooperativisme en forma de cohabitatge i ajudar a tots als que cerquen viure de manera allunyada del capitalisme voraç a redirigir el seu futur a través d'un camí menys individualista i així aprendre a cohabitar per a compartir espais i/o projectes, fent possible així, una re-ruralització conscient i respectuosa.

Treballen en una modalitat integral, com s'observa en la següent imatge. Fan un assessorament de gestió de grup, de finançament i arquitectònic. Encara que parlen d'habitatge cooperatiu treballen també impulsen projectes de masoveria urbana. És per aquest motiu que se'ls ha inclòs en aquest apartat.

Il·lustració 4 Estructura de Masies x Viure



Font: Masies x Viure

3.3.3 L'Habitatge Cooperatiu en Cessió d'Ús

Seguint la definició de la federació de cooperatives d'habitatges de Catalunya, l'habitatge cooperatiu és una societat de gestió democràtica i adhesió voluntària en què un conjunt de persones s'associen amb l'objectiu de procurar-se habitatge a preu de cost. Es tracta d'una iniciativa de base col·lectiva que posa els interessos col·lectius per damunt del benefici particular amb la finalitat de garantir el dret a un habitatge digne i assequible.

Les cooperatives d'habitatges són organitzacions autònomes, gestionades pels seus socis i sòcies i que no tenen ànim de lucre. D'aquesta manera, s'assegura que l'accés a l'habitatge no està sotmès a l'especulació immobiliària.

Sovint, les cooperatives gestionen espais comuns i altres serveis compartits, promouen vincles socials i comunitaris entre les persones sòcies i l'entorn, i fomenten construccions més sostenibles i eficients. Les cooperatives d'habitatges també poden tenir per objecte la rehabilitació d'habitatges, de locals i d'edificacions i instal·lacions complementàries per a destinar-los a llurs socis.

En el cas de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, es tracta d'un model de tinença amb dues característiques bàsiques que el diferencien d'altres tipus d'habitatge cooperatiu: la propietat col·lectiva i el dret d'ús. Aquestes característiques estan vinculades a l'interès social, ja que les cooperatives es constitueixen, en essència, sense ànim de lucre; així, són les mateixes persones residents les qui en són propietàries. A més, permeten integrar la iniciativa pública i privada en un mercat no especulatiu. Aquestes característiques porten implícits dos elements essencials més: l'estabilitat que ofereixen a les persones residents i la gestió col·lectiva.

La cooperativa sempre és la titular dels habitatges i es crea amb voluntat de durada indefinida. No és possible, doncs, transformar el model per obtenir habitatges de propietat privada. La propietat col·lectiva evita l'especulació, ja que impossibilita el lucre individual a partir del lloguer o la venda de l'habitatge. A la vegada, permet i fomenta la implicació de les persones sòcies, que en són propietàries conjuntament, a diferència d'un model en què la propietat és pública.

Il·lustració 5 Models de propietat d'habitatge



Els habitatges es consideren un bé d'ús i les persones sòcies de la cooperativa poden gaudir-ne indefinidament o per un període molt llarg. En molts casos hi ha establert mecanismes d'herència (Del dret d'ús, ja que la propietat continua sent col·lectiva) per assegurar que els descendents, si així ho volen, puguin seguir en l'habitatge. És un model molt més estable que un lloguer i més assequible que la compra. Requereix una inversió inicial i el pagament de quotes mensuals que deriven dels costos d'adquisició, manteniment i funcionament de la cooperativa, no del mercat. En aquest model els preus poden canviar només amb l'aprovació dels socis de la cooperativa.

Il·lustració 6 Models econòmics de l'habitatge



Font: *Sostre Cívic*

Marc legal

Aquest model de tinença d'habitatge no té una regulació específica en el marc legal de Catalunya, encara així hi té cabuda però sense una regulació ben establerta i definida.

La Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya preveu l'existència de cooperatives en cessió d'ús, ja que assenyala en l'article 106 que les cooperatives d'habitatges poden «construir habitatges per cedir-los als socis mitjançant el règim d'ús i gaudi» i en l'article 107 que «la cooperativa pot adjudicar i cedir als socis, mitjançant qualsevol títol admès en dret, la plena propietat o el ple ús dels habitatges, els locals o les instal·lacions i les edificacions complementàries. Si en manté la propietat, els estatuts socials han d'establir les normes d'ús i els drets i les obligacions dels socis i de la cooperativa».

La Llei de cooperatives disposa d'una estructura jurídica que permet aplicar el model de les cooperatives en cessió d'ús, ja que recull aspectes necessaris, com la creació, els òrgans i els procediments de decisió, la impossibilitat d'embargar el patrimoni de la cooperativa per deutes de les persones sòcies, els mecanismes d'expulsió en el cas de manca de manteniment de l'habitatge, etc. No obstant això, aquesta legislació permet que en qualsevol moment els socis i sòcies d'una cooperativa puguin aprovar un canvi d'estatuts per canviar el règim de tinença dels habitatges i permetre que els membres siguin propietaris dels habitatges dels quals gaudeixen del dret d'ús. La mateixa llei preveu l'existència de cooperatives d'habitatge per fases, en què cada fase o projecte disposa d'autonomia de gestió i patrimonis separats. En aquests casos, es poden delegar competències de l'assemblea general a l'assemblea de la fase, tret d'en els assumptes que afecten tota la cooperativa.

La Llei de cooperatives també estableix l'existència de cooperatives integrals (abans anomenades mixtes), que són les que desenvolupen diferents classes d'activitats. Les cooperatives en cessió d'ús es poden constituir com a cooperativa mixta, d'habitatge i d'usuaris, ja que es considera que les persones sòcies són usuàries de l'habitatge. Aquest tipus també permet que la cooperativa dugui a terme altres projectes, com ara un grup de consum de productes alimentaris o una activitat econòmica realitzada per persones sòcies de la cooperativa. En aquestes situacions, es pot constituir una cooperativa mixta que doni cabuda a totes les activitats socials i econòmiques que es vulguin desplegar.

Pel que fa a la legislació s'obre habitatge la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, a l'article 74 estableix la cessió d'ús com un model al qual es poden acollir els habitatges destinats a polítiques socials i a l'article 77 estableix que els habitatges de protecció oficial poden ser de cessió d'ús.

Situació actual a Catalunya i al món rural

Entitats i organitzacions

Actualment a Catalunya hi ha un nombre significatiu d'entitats i organitzacions que estan treballant per assessorar, gestionar, fomentar i construir habitatges cooperatius en cessió d'ús. Des de l'any 1983 existeix la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya (Habicoop) amb la voluntat de ser la plataforma que agrupa, promou i

representa el cooperativisme d'habitatge d'arreu del país. La llei de cooperatives reconeix a Habicoop la representació pública dels interessos generals de les cooperatives d'habitatge, així com funcions d'assessorament i formació a les cooperatives i a les persones sòcies, la promoció del moviment cooperatiu i tota mena d'activitats relacionades. Segons el cens actual hi participen 15 cooperatives. Algunes de les més rellevants són Sostre Cívic que compta actualment, amb més 1000 persones sòcies, amb 17 projectes (6 ja en convivència) i 86 habitatges en ús. A més, impulsem la creació de nous projectes mitjançant el suport i acompanyament a les persones i grups llavor, i donem resposta a demandes i propostes de col·laboració de tercers, especialment ajuntaments. O la Dinamo Fundació que segons el seu darrer informe d'activitats (2019-2020) han impulsat 20 projectes, han assessorat a 640 persones i han recuperat del mercat privat 30 habitatges.

Estat de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Catalunya

Les dades de l'observatori de l'habitatge cooperatiu Llargavista en l'informe de l'estat de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Catalunya 2021 recullen la realitat actual dels projectes arreu de Catalunya. Aquest informe neix amb l'objectiu d'actualitzar la fotografia de l'estat de l'Habitatge Cooperatiu en Cessió d'Ús a Catalunya. S'ha actualitzat el cens d'habitatge cooperatiu del 2019 i s'ha analitzat el sector incorporant també la dimensió del mercat social, per veure quin impacte en la creació d'aquest té l'habitatge cooperatiu. Com en l'anterior edició (2019), s'ha elaborat una anàlisi quantitativa i qualitativa del sector tant pel que fa a les persones i unitats de convivència, les característiques dels grups i els habitatges i altres qüestions d'interès, fent atenció en aquesta edició a la creació de mercat social.

Les dades recollides mostren que actualment hi ha a Catalunya 80 grups d'habitatge cooperatiu i s'ha obtingut informació de 50. En l'informe es realitza una primera divisió tenint en compte l'estat del projecte, fent 6 divisions:

- En convivència, que són els que es troben vivint en un edifici cooperatiu (8 projectes, 16% del total).
- En construcció, que són aquells que han començat les obres de construcció o de rehabilitació de l'edifici (5 projectes, 10% del total).

- En projecte amb patrimoni adquirit o adjudicat en cas de ser públic (8 projectes, 16% del total).
- En projecte amb oportunitat de patrimoni, sense patrimoni adquirit però amb l'oportunitat d'adquirir-lo: arres signades, conveni amb l'ajuntament, etc. (6 projectes, 12% del total).
- Grup consolidat, grup estable i amb unes bases mínimes acordades, que tenen l'objectiu d'acabar vivint conjuntament i fa temps que hi treballen (15 grups, 30% del total)
- Grup en definició, grups incipients, que fa poc que s'han constituït o estan en procés de fer-ho (8 grups, 16% del total)

Pel que fa a la situació geogràfica dels grups veiem que els que es troben en estat de convivència se situen un a la comarca de l'Anoia, un al Berguedà, un al Moianès, un a Osona i tres al Barcelonès. Els grups amb habitatge en construcció se situen un al Baix Llobregat, un al Baix Penedès, un al Pallars Sobirà i tres al Barcelonès. I pel que fa als projectes amb patrimoni, un a l'Alt Camp, un al Bages, un al Vallès Oriental, dos al Vallès Occidental i tres al Barcelonès. Observant doncs una gran diversitat territorial evidenciant que el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús es desenvolupa arreu del territori i té incidència més enllà de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Sense tenir en compte els habitatges de la ciutat de Barcelona, es dona el cas que els projectes en convivència són els que es troben en els municipis més petits. Els projectes en fase de construcció se situen en municipis intermedis i els grups amb patrimoni se situen en els municipis més grans.

Pel que fa a l'anàlisi per municipis, només tenint en compte els grups en convivència, amb habitatge en construcció o amb patrimoni, hi ha la següent distribució. En el cas dels grups en convivència (8), tres són a Barcelona ciutat i la resta són a Martorell (28.772 persones al cens de l'any 2020), Puig-reig (4.295 habitants), Sant Vicenç de Torelló (2.058 habitants), Vallbona d'Anoia (1.357 habitants) i Santa Maria d'Oló (1.024 habitants). Dels grups amb habitatges en construcció (5), també tres són a Barcelona ciutat, i els altres dos a Molins de Rei (25.940 habitants), i Baix Pallars (331 habitants). Pel que fa als grups amb patrimoni (8), també tres se situen a la ciutat de Barcelona, la resta se situen a Sant Cugat del Vallès (92.977 habitants), Manresa (78.245 habitants),

Castellar del Vallès (24.488 habitants), Valls (24.477 habitants) i Cardedeu (18.424 habitants).

Per tant s'observa que els projectes que estan actualment en convivència hi ha una presència important de municipis rurals (Amb menys de 5.000 habitants i fora de l'àrea metropolitana de Barcelona) amb el 50% dels projectes. Pel que fa als que estan en procés de construcció hi ha només un projecte en el món rural, que representa el 20% del total. Finalment, en els projectes amb patrimoni no hi ha cap projecte en el món rural, ja que tots estan situats en municipis de més de 5.000 habitants i el 50% a l'àrea Metropolitana de Barcelona.

S'observa com dels 18 projectes el 50% es situen a la ciutat de Barcelona, i el 77% a l'àmbit metropolità. En nombre de població només 5 dels projectes estan situats en municipis de menys de 5.000 habitants (27%). Els projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús en el món encara tenen una presència molt limitada i, per altra banda, la ciutat de Barcelona i la seva zona metropolitana concentra la majoria de projectes.

4. METODOLOGIA

4.1 Paradigma d'investigació

Aquesta investigació s'empara des d'una visió interpretativa, inductiva i qualitativa. L'objectiu és mitjançant el relat de diferents persones obtenir informació i interpretar una realitat concreta. El que destaca d'aquest enfocament és que busca "comprensió de l'ésser humà de si mateix, en honor el que és experiencial i als sentiments que hi circumden" (Díaz, 2018: 122). Aquesta investigació se centra en gran part en l'escolta, anàlisi i comprensió del relat de diferents persones involucrades o expertes en el tema d'investigació. Amb aquest paradigma es dóna importància a aquells contextos específics, que no serien representatius amb altres perspectives metodològiques i d'investigació, en aquest cas és interessant per poder conèixer en profunditat les seves característiques. Encara que s'ha donat importància a persones que estan implicades directament en els projectes d'anàlisi o són promotors de projectes similars, també s'ha incorporat visions de persones expertes o que tenen un gran coneixement sobre el fenomen de la despoblació. Això és degut al fet que les persones entrevistades que tenen coneixements sobre habitatge cooperatiu en cessió d'ús o masoveria urbana no tenen tants coneixements sobre el despoblament. Encara així hi ha una perspectiva d'anàlisi documental complementària que aporta informació sobre els projectes i les polítiques públiques que tenen relació amb el context estudiat.

4.2 Anàlisi de polítiques públiques

Per poder contestar a les diverses preguntes d'investigació d'aquest treball és necessari tenir una anàlisi de les actuals polítiques públiques envers la lluita contra el despoblament, el repoblament i sobretot sobre l'habitatge en les zones despoblades. Per aquest motiu una eina útil per a la recollida d'informació és l'anàlisi de les polítiques públiques actuals.

La metodologia en aquest apartat és qualitativa, seguint en l'enfocament general de la investigació. Seguint el que plantegen Barret, Cerón i Fernández (2010) hi ha dos tipus de mètodes qualitatius d'analitzar les polítiques públiques, el mètode qualitatiu positivista i els mètodes qualitatius interpretatius. En el primer mètode els autors citen a Yanow (2007) el qual assumeix la terminologia de mètodes qualitatius positivistes, per

a identificar aquelles aproximacions metodològiques que en les polítiques públiques busquen combinar elements tant qualitatius com quantitius. En resum els autors argumenten que el mètode qualitatiu positivista busquen metodologies d'investigació que combinen aspectes quantitius i qualitatius. El segon tipus de mètode qualitatiu és l'interpretatiu. Barreto, Cerón i Fernández (2010) expliquen que aquesta metodologia pren rellevància en l'anàlisi narrativa. Amb aquest es busca descobrir a les persones, objectes de les polítiques públiques, expressions, narracions i opinions de diferents sobre un mateix tema o problema presentat. En implementar aquest mètode l'investigador es fa part de l'objecte d'estudi, la seva capacitat està a interpretar i analitzar de manera reflexiva els seus objectes d'estudi i com aquest estan influenciats pel context.

Per aquest apartat s'opta per escollir l'enfocament de metodologia qualitativa interpretativa, ja que l'objectiu és analitzar l'enfocament de les polítiques actuals i no fer una anàlisi combinat amb eines quantitatives. També gràcies al fet que l'interès recau en com afecten aquestes polítiques a les realitats actuals, i com encaixen els models alternatius de tinença i ús d'habitatge i el seu desplegament en les zones despoblades.

Les dades utilitzades pels investigadors que segueixen aquest corrent interpretatiu, segons el que plantegen Barreto, Cerón i Fernández (2010), es poden recollir per tres vies: mitjançant l'observació per part de l'investigador, amb la realització d'entrevistes i amb l'anàlisi de documents. En aquest apartat es decideix fer ús únicament de les tècniques de recollida de dades de l'anàlisi de documents i l'observació, ja que les entrevistes són una eina que s'usa per a una anàlisi general de la investigació i no per a l'anàlisi concreta de les polítiques públiques analitzades.

Per poder fer un enfocament realista s'ha centrat aquesta anàlisi en les polítiques que afecten el territori català, i que siguin dirigides per entitats supramunicipals. Aquesta decisió es basa en el fet que és molt complicat poder fer mapatge i anàlisi de totes les polítiques dels 947 municipis i les 65 entitats municipals descentralitzades de Catalunya. Tampoc és viable pel desenvolupament d'aquest treball analitzar totes les polítiques públiques, que encara que no tinguin una especificitat en aquest camp actuïn de manera indirecta en els aspectes que es volen analitzar, per això s'han seleccionat algunes que es creu que tenen un sentit rellevant en aquest treball.

4.3 Estudi de casos

En aquest apartat es busca analitzar experiències que es consideren significatives per la d'investigació mitjançant un estudi de cas. Aquesta metodologia seria suficient per a ser utilitzada completament per a realitzar la investigació, però en aquest cas es busca que sigui un procés molt més breu per a complementar les altres metodologies d'investigació. Pel que fa a l'elecció dels casos no ha estat difícil, a causa de la poca quantitat de projectes actius actualment. Les característiques que havien de seguir els projectes seleccionats són principalment tres:

Projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús o masoveria urbana

Situats en zones despoblades. Entenent despoblats municipis o entitats municipals descentralitzades de menys de 500 habitants.

Situats en el territori català.

Amb aquestes característiques són dos els projectes que s'han seleccionat: Envall Coop (Envall, La Torre de Cabdella, Lleida) i Tremolina Coop (Gerri de la Sal, Lleida). Hi ha la possibilitat que existeixin més projectes que encaixin en els requisits anteriors i que no s'han seleccionat. Aquesta és una de les dificultats de la investigació, la manca de mapatge d'aquests projectes.

En els tipus d'estudi de cas Stake (2005) planteja que hi ha tres tipus segons la seva finalitat: estudi de cas intrínsec, estudi de cas instrumental i estudi de cas col·lectiu. En aquest apartat s'ha escollit l'estudi de cas instrumental. L'estudi de cas instrumental pretenen generalitzar a partir d'un conjunt de situacions específiques. El cas s'examina per aprofundir en un tema o afinar una teoria, de tal manera que el cas juga un paper secundari, de suport, per arribar a la formulació d'afirmacions sobre l'objecte d'estudi. És el disseny de casos múltiples i s'utilitza quan es disposa de diferents casos per replicar (Stake 2005). Segons el tipus d'informe d'investigació Pérez Serrano (1994) diferencia tres tipus: Estudi de cas descriptiu, estudi de cas interpretatiu i estudi de cas avaluatiu. Per l'objectiu d'aquest apartat s'escull un estudi de cas interpretatiu que busca contenir descripcions riques i denses, tanmateix, a diferència de l'estudi de cas descriptiu, s'usen

les dades per desenvolupar categories conceptuals o per a il·lustrar, defensar o desafiar pressupostos teòrics defensats abans de recollir les dades (Pérez Serrano, 1994).

4.4 Entrevistes

La realització d'entrevistes és una tècnica de recollida d'informació clau per aquesta investigació. L'objectiu d'aquestes entrevistes és comprendre la visió de diferents perfils al voltant dels dos grans conceptes d'aquest treball: el despoblament i l'habitatge en zones despoblades (En concret l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i la masoveria urbana). La metodologia és l'entrevista qualitativa, ja que permet la recopilació d'informació detallada en vista que la persona que informa comparteix oralment amb l'investigador allò que concerneix un tema específic o un esdeveniment esdevingut a la seva vida (Fontana, Frey 2005).

Dins de les tipologies d'entrevistes qualitatives s'escull l'entrevista no estructurada. En l'entrevista no estructurada destaca la interacció entrevistador-entrevistat el qual està vinculat per una relació de persona a persona, amb la finalitat d'entendre més que explicar. Per tant, es recomana formular preguntes obertes, enunciar-les amb claredat, úniques, simples i que impliquin una idea principal que reflecteixi el tema central de la investigació (Vargas, 2012). Per aquest motiu finalment s'escull l'entrevista no estructurada i no la semiestructurada, ja que es considera més adient al paradigma d'investigació. L'objectiu és crear espais on els entrevistats contin lliurement la seva visió, experiència i opinió sobre les qüestions plantejades, sense una estructuració estricta.

Pel que fa a les persones entrevistes podem distingir tres tipologies diferents: els actors participants, els agents claus i els experts. L'elecció d'aquests perfils diferents es justifica amb la voluntat d'entendre des de diferents perspectives, vivències, formacions i posicions de poder els temes analitzats.

En el cas d'actors participants trobem persones que participen activament en projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús o en projectes de masoveria urbana en zones despoblades. En aquest primer grup s'entrevista a Josep Salcedo membre d'Envall Coop

i a Guillem Xanxo membre de Tremolina Coop. El segon perfil d'entrevistats són els que es consideren agents clau o rellevants en l'àmbit, ja sigui pel seu paper en projectes que tenen implicacions en l'àmbit estudiat o pel seu paper en plataformes. Les persones entrevistes són en Joan Font membre de Coop d'Era, en Lou Rectorer membre de Masies x Viure i en Jaume Gilabert de la plataforma Eines pel Repoblament Rural. En el grup d'agents clau s'ha entrevistat a Carles Sala i Roca Secretari general d'habitatge i inclusió social, del departament de drets socials de la Generalitat de Catalunya.

Taula 5 Persones entrevistades

		Organització / Entitat
Persones expertes	Joan Font	Coop d'Era
		Cooperativa d'arquitectura, propera, rural i transformadora. Impulsen alternatives de tinença i accés a l'habitatge com són la masoveria, la cessió d'ús o les cooperatives d'habitatge.
	Lou Rectorer	Masies x Viure
		Masies x Viure és una eina d'empoderament i d'autoorganització clau amb la finalitat d'ajudar a les famílies a accedir a un habitatge al món rural amb el model de cooperativa d'habitatge.
	Jaume Gilabert	Eines de Repoblament Rural i Alcalde de Montgai
		Lobby de 523 alcaldies, plural i transversal, que davant l'actual emergència dels municipis rurals té la voluntat de trobar eines clares de solució als problemes rurals.
Agents clau	Carles Sala	Secretari General d'Habitatge i inclusió social
		Departament de Drets Socials de la Generalitat de Catalunya
Actors participants	Guillem Xanxo	Tremolina Coop
		Tremolina Coop és un projecte cooperatiu d'habitatge creat el 2021 situat al poble de Gerri de la Sal (municipi de Baix Pallars, Pallars Sobirà).

	Josep Salcedo	Envall Coop
		Envall Coop neix amb l'objectiu de revitalitzar el poble d'Envall, a la Vall Fosca (Pirineu). Som una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús i de treball que volem recuperar Envall des del punt de vista poblacional, arquitectònic i socioeconòmic, després d'haver estat 30 anys abandonat.

Font: *Elaboració pròpia*

5. ANÀLISI DE LA INFORMACIÓ

5.1 Anàlisi de polítiques públiques

En aquest apartat es fa una anàlisi a les principals polítiques d'habitatge d'àmbit català en el món rural.

Programa de mobilització d'habitatge al món rural 2020

L'any 2020 la Generalitat de Catalunya des del Departament de Territori i Sostenibilitat a través de la Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori va impulsar un nou programa de mobilització d'habitatge en el món rural amb l'objectiu de fixar població als nuclis rurals a través de la rehabilitació d'habitatges en desús.

Es tracta d'una proposta per a viure i treballar als municipis petits, molts dels quals viuen un context d'estancament, però on, alhora, s'ha detectat un incipient moviment de nous residents. Aquests possibles nous veïns veuen limitades les seves opcions per l'existència d'habitatges buits que no estan en el mercat per manca de conservació. Alhora, els petits municipis tenen dificultats per afrontar intervencions de millora i conservació en les seves trames urbanes, el que limita l'atractiu per a possibles nous residents.

Aquest programa és un exemple de les polítiques d'habitatge aplicades a les àrees rurals. Situa l'habitatge com a una problemàtica clau per a la població que vol emigrar cap a municipis petits. Alhora considera l'habitatge una palanca per a la dinamització i la fixació o atracció de població a nuclis petits, plantejant una línia d'ajuts que permeten certa flexibilitat als municipis per a presentar projectes que s'adaptin a les necessitats detectades i els recursos existents de cada àrea.

Els municipis seleccionats per a les proves pilot obtenien una subvenció directa que s'instrumenta mitjançant la signatura d'un conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'ajuntament. Paral·lelament, el programa preveia que els ens locals rebessin assessorament en els àmbits administratiu, jurídic i de gestió dels projectes. El pressupost assignat per a aquestes proves va ser de dos milions d'euros.

El programa incloïa la rehabilitació tant d'immobles de titularitat pública com d'edificis privats, entenent que no tots els nuclis compten amb patrimoni propi susceptible

d'esdevenir habitatge. En el segon cas, la Generalitat preveu donar suport en la mediació entre la propietat i l'administració local per aconseguir la transformació dels immobles.

La selecció dels projectes que formen part dels plans pilot es va fer a partir de criteris objectius, com per exemple la població, l'extensió en quilòmetres o els nuclis agregats, però també valorant el suport d'entitats locals, la integració i la potencial incidència del projecte a la comunitat o les actuacions destinades a facilitar l'accés a l'habitatge portat a terme fins al moment al municipi. Finalment, la Comissió de selecció, ha estat formada per representants del Departament de Territori i Sostenibilitat, de l'Associació de Micropobles, l'Associació Catalana de Municipis (ACM) i la Federació Catalana de Municipis (FCM), organitzacions amb un ampli coneixement del món local.

La primera convocatòria incloïa 372 municipis de l'àmbit rural, de menys de 500 habitants i de menys de 3.000 habitants amb 10 o més nuclis de població. S'hi van presentar un total de 56 municipis de tota Catalunya. D'aquests, l'Alt Pirineu i l'Aran és el territori que va presentar més sol·licituds.

Taula 6 Nombre de municipis per vegueries presentats

	Nombre de municipis presentats	Nombre de municipis seleccionats
Alt Pirineu i Aran	15	3
Barcelona	1	1
Camp de Tarragona	9	3
Comarques Centrals	10	3
Comarques Gironines	5	4
Ponent	9	5
Penedès	3	1
Terres de l'Ebre	4	1

Font: *Elaboració pròpia*

Els projectes seleccionats per les proves pilot han estat:

- Alt Pirineu i Aran: Baix Pallars, Josa i Tuixén, Isona i Conca Dellà.
- Barcelona: Gallifa.
- Camp de Tarragona: Passanant i Belltall, Rocafort de Queralt, Capafonts.
- Comarques Centrals: Vallcebre, Pinós, Riner.

- Comarques Gironines: Ribes de Freser, Vilademuls, Palau de Santa Eulàlia, Planoles.
- Ponent: Ciutadilla, Maldà, Llardecans, Almatret.
- Penedès: Montmaneu.
- Terres de l'Ebre: Prat de Comte.

Un dels projectes seleccionats a l'Alt Pirineu i Aran va ser la Cooperativa d'habitatge en cessió d'ús La Tremolina a Gerri de la Sal (Baix Pallars). S'analitza el seu cas més específicament més endavant.

Finalment dels 21 projectes seleccionats es van acabar iniciant 19 projectes. En l'any 2022 d'aquests 19 projectes, 17 estan pendents d'executar les obres, 1 pendent de projecte i 1 ja està a punt d'acabar les obres.

Programa de mobilització d'habitatge al món rural 2022

El 6 de maig del 2022 es va anunciar la segona convocatòria d'aquest programa, incloent-hi canvis substancials en diverses parts del programa.

El programa disposa d'una dotació econòmica de 5 milions d'euros; 3 milions dels quals són aportats pel Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori i 2 milions són aportats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, adscrita al Departament de Drets Socials. El nombre de projectes encara no està definit, però en l'entrevista realitzada per aquest treball al Sr. Carles Sala i Roca, secretari d'habitatge i Inclusió Social del Departament de Drets Socials de la Generalitat de Catalunya, indica que hi haurà entre 80 i 100 projectes seleccionats.

La subvenció per a la rehabilitació pot arribar fins al 90% del cost total de l'obra, amb un topall de 60.000 €/habitatge, si l'edifici/habitatge és de titularitat pública, i al 60% del cost total de l'obra, amb un topall de 40.000 €/habitatge, si l'edifici/habitatge és de titularitat privada. Per tal que la rehabilitació pugui ser objecte d'aquesta subvenció cal que es dugui a terme en edificacions residencials buides, de titularitat pública o privada i es destinin a habitatge principal, entès com aquell que consta com a domicili en el padró municipal. També se subvencionaran les actuacions que contemplin la millora de l'eficiència energètica de l'edificació residencial, com són la substitució de fusteries o la

instal·lació de calderes més eficients, conjuntament amb la reparació de les deficiències relatives a l'estat de conservació de l'edificació residencial i, en general, les obres de rehabilitació que siguin necessàries per assolir el compliment dels requisits d'habitabilitat.

Per accedir al programa cal que les edificacions residencials buides, públiques o privades, estiguin situades en municipis de menys de 1.000 habitants a qualsevol punt de Catalunya o bé municipis de menys de 3.500 habitants en el cas de les següents comarques de muntanya: l'Alta Ribagorça, l'Alt Urgell, el Berguedà, la Cerdanya, la Garrotxa, el Pallars Jussà, el Pallars Sobirà, el Ripollès, el Solsonès i la Vall d'Aran. En total hi ha 515 municipis que es poden acollir a aquesta convocatòria, 143 municipis més que en l'anterior convocatòria.

En la nova convocatòria del 2022, la línia d'ajuts al món rural i de muntanya comptarà amb un pressupost de 5 M€ i serà compatible amb les subvencions Fons Next Generation.

Tipologia de propietat i models d'habitatge

En la convocatòria de l'any 2020 no es contemplaven models fora dels tradicionals (compra o lloguer), en la segona convocatòria s'inclouen altres models d'habitatge. Els habitatges resultants de la rehabilitació es podran destinar, a elecció del seu propietari, al lloguer, compravenda, propietat temporal (en aquest cas la durada de la propietat temporal tindrà un mínim de 75 anys) o a la masoveria, i s'hauran de mantenir ocupats pel seu propietari, que estarà obligat a comunicar a l'Administració la disponibilitat de l'habitatge en el termini d'un mes des de la finalització de les obres de rehabilitació en la primera adjudicació o des de la seva desocupació en segones i posteriors adjudicacions i s'hauran d'adjudicar en primeres o posteriors adjudicacions a les persones que indiqui l'Administració.

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya adjudicarà els habitatges i l'Ajuntament on s'ubiqui l'habitatge podrà formular propostes de criteris d'adjudicació. En qualsevol cas, tindran preferència en l'adjudicació dels habitatges les sol·licituds de nuclis familiars amb membres en edat laboral activa i fills en edat escolar.

Com que s'haurà rebut ajut públic per a la rehabilitació, els preus tenen unes limitacions i en el cas del lloguer han de suposar un 25% de reducció sobre el preu de referència, en el cas de la venda, un 25% de reducció sobre el preu de mercat i en el cas de la propietat temporal, per a 75 anys, el preu ha de ser d'un 85% del preu, si fos de compravenda.

Modificació de la Llei d'habitatge per mobilitzar habitatges buits

Paral·lelament a aquesta convocatòria, s'ha iniciat un canvi legislatiu en el concepte d'habitatge buit. La finalitat d'aquest programa és lluitar contra el despoblament rural mobilitzant el màxim nombre d'habitatges buits. Per afavorir aquest procés, el Decret Llei 5/2022 ha modificat l'article 3 de la Llei del dret a l'habitatge fent que es considerin habitatges buits a tots els efectes també aquells que es trobin en municipis amb regressió de població. Ara, per tant, tots els ajuntaments disposen de tots els mecanismes previstos per a poder mobilitzar aquests habitatges.

Les àrees rurals al Pla Territorial sectorial d'habitatge de Catalunya

El Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya (PTSH) és l'instrument de planificació i programació a llarg termini de les polítiques d'habitatge en el territori de Catalunya. El PTSH es troba regulat fonamentalment a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

El desplegament del PTSH defineix quatre àrees diferents: àrees de demanda forta i acreditada, àrees urbanes preferents, àrees urbanes no preferents i àrees rurals. En els criteris de delimitació es tenen en compte els següents factors:

En les àrees de demanda forta i acreditada:

- La polaritat i estratègia territorial que atribueix en els plans territorials parcials a cada municipi.
- Les projeccions demogràfiques relatives de llars del sistema urbà on s'ubica el municipi.
- La població del municipi.

Actualment, hi ha 164 municipis considerats àrees de demanda residencial forta i acreditada, que compten amb el 81% de la població de Catalunya.

En les àrees urbanes preferents:

- Situats fora de les àrees de demanda forta acreditada amb més de 5 mil habitants i capitals de comarca en els quals l'esforç econòmic individual per accedir a un habitatge de lloguer o compravenda és superior al 30% dels ingressos disponibles.

Actualment, hi ha 39 municipis considerats àrees urbanes preferents que compten amb el 5,8% de la població de Catalunya.

En les àrees urbanes no preferents:

- Són els municipis no inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada, urbans preferents o rurals.

Actualment, hi ha 138 municipis que compten amb el 10,9% de la població de Catalunya.

En el cas de les àrees rurals:

- Municipis de menys de 2000 habitants que no siguin nuclis conurbats regionals o nuclis conurbats comarcals.
- Municipis de més de 2000 habitants amb més d'un nucli, on el seu nucli més gran té menys de 2000 habitants i la seva polaritat és: petit nucli, petit nucli urbà, petit nucli rural, nucli municipal, nucli rural, nucli urbà, polaritat municipal o polaritat complementària.
- Nuclis de població que la seva polaritat sigui: petit nucli rural deltaic, petit nucli rural, nucli rural, nucli rural amb desenvolupament estratègic o nucli rural en construcció.

En l'actualitat, hi ha 606 municipis (El 64% del total de Catalunya), que representen el 66% del territori i on viu el 5% de la població de Catalunya.

Aquest pla desenvolupa plans específics amb diferents objectius en el cas de les àrees rurals i té com a objectiu millorar l'encaix de les polítiques d'habitatge en aquestes zones rurals en aspectes com la tipologia de l'habitatge amb protecció oficial, les formes de promoció més adients i els tipus d'ajuts més adequats.

En termes relatius, les actuacions que s'hi han dut a terme fins ara són força inferiors en relació a la resta d'àrees i la incidència de polítiques d'habitatge també és significativament menor. Alguns exemples són les subvencions concedides d'ajut al pagament del lloguer (2,53 per cada 1.000 habitants respecte a 6,11 de mitjana a Catalunya entre 2008 i 2019), els habitatges que han rebut ajuts públics per a la rehabilitació (0,27 per cada 1.000 habitants respecte a 2,48 de mitjana a Catalunya entre 2010 i 2019) o les sol·licituds d'habitatge amb protecció oficial (2,77 per cada 1.000 habitants respecte a 17,93 de mitjana a Catalunya l'any 2019).

El PTSH fa una primera estructuració de les actuacions que s'han de desenvolupar en aquest pla específic centrant l'estratègia en la construcció d'habitatges d'obra nova (HPO compravenda i tinences intermèdies) i, en molta menor mesura, en la creació d'habitatges de lloguer social provinent del parc existent i en ajuts directes al pagament del lloguer.

Paral·lelament, apunta i avança algunes de les problemàtiques detectades i instruments que caldrà adaptar i que requeriran un tractament especial en aquest pla específic com ara: la gran incidència de la manca de condicions d'accessibilitat i d'ascensor als edificis de les àrees rurals, els habitatges buits, la manca d'habitatge amb protecció oficial o la poca presència de parc públic de lloguer social.

5.2 Estudi de casos

En aquest apartat s'inclou una descripció dels dos casos d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús en el món rural identificats. També s'han realitzat entrevistes a una persona sòcia de la cooperativa, que s'analitzen posteriorment. És veritat que hi ha antecedents d'altres projectes en zones rurals, com és el cas de Cal Cases iniciat l'any 2004 i materialitzat l'any 2007, però aquest estudi se centra en projectes amb una voluntat de repoblament o lluita contra la despoblació. Per aquest motiu s'han escollit el projecte reHabitat Envall (Envall COOP) i Tremolina Coop (Tremolina de Muntanya SCCL).

Taula 7 Estudi de cas 1

Nom de la iniciativa	reHabitat Envall
Tipus d'organització	Cooperativa integral
Estat	En construcció
Perfil del grup	Mixt
Objectius	Rehabilitar i repoblar el poble d'Envall
Localització	Envall, La Torre de Cabdella
Tipus de promoció	Rehabilitació
Any d'inici del projecte	2004
Any d'inici d'obres	2018
Nombre d'habitatges	12
Tipus d'habitatge	Cooperatiu
Règim(s) de tinença	Cessió d'ús
Titularitat del sòl	Privada pròpia
Finançament	Aportacions d'usuaris, banca cooperativa
Construcció	Autoconstrucció (100%)
Gestió	Autogestió
Serveis oferts	Cooperativa de treball, Espai formatiu, Refugi
Participació dels membres/usuaris	Autogestiooant el projecte, participació voluntària
Pàgina web	http://www.envallcooperativa.cat

Font: *Elaboració pròpia*

Taula 8 Estudi de cas 2

Nom de la iniciativa	Tremolina Coop
Tipus d'organització	Cooperativa integral
Estat	En construcció
Perfil del grup	Mixt
Objectius	Promoció d'habitatge, promoció econòmica i dinamització local

Localització	Gerri de la Sal
Tipus de promoció	Rehabilitació
Any d'inici dels projectes	2021
Any d'inici d'obres	2021
Nombre d'habitatges	5
Tipus d'habitatge	Cooperatiu
Règim(s) de tinença	Cessió d'ús
Titularitat del sòl	Privada pròpia
Finançament	Aportacions d'usuaris, subvenció i banca tradicional
Construcció	Autoconstrucció, constructora de mercat (Economia Social i solidaria)
Gestió	Autogestió
Serveis oferts	Sala polivalent, oficina, biblioteca, cuina industrial, viver hortícola
Participació dels membres/usuaris	Autogestionant el projecte, projectes econòmics en espais de la cooperativa, implicació en el territori
Pàgina web	https://tremolinacoop.cat/

Font: *Elaboració pròpia*

5.3 Entrevistes

Com s'ha explicat prèviament la tipologia d'entrevista utilitzada és la no estructurada, amb l'objectiu de deixar espai a les persones entrevistades perquè puguin explicar les seves opinions, reflexions i vivències. En les entrevistes s'ha dirigit els temes de conversa sobre tres àmbits, però dins d'aquest marc s'ha dirigit la conversa cap a on els entrevistats tenien més interès.

Un dels trets més significatius de l'entrevista no estructurada és el de no establir prèviament les preguntes ni confeccionar guions (Valls: 1997); el convenient és poder abordar els temes d'interès per a l'investigador de manera senzilla i voluntària, perquè els subjectes puguin esplaïar-se lliurement i aconseguir així una conversa des dels seus

propis interessos. Sabem que en el camp metodològic de la recerca qualitativa no hi ha respostes rígides ni receptes infal·libles sobre com portar endavant un procés d'investigació. Només l'experiència i el treball rigorós i reflexiu ens donarà les eines que ens permetin construir coneixement i reflexionar permanentment sobre això.

Aquest estudi vol ser una aproximació teòrica i pràctica a una problemàtica i un context que està començant a ser més habitual, això implica també que és possible que gran part de les nostres reflexions i troballes puguin ser interpel·lades per la dinàmica i els canvis socials. Perquè benvingut sigui tot allò que ens permet donar-li continuïtat i repensar la nostra tasca. A això ens dediquem: a reflexionar, a interpretar, a comprendre. D'això es tracta la construcció de coneixement.

Objectius de les entrevistes

En la següent taula s'observen les tres dimensions que s'analitzaran posteriorment. Aquestes tres dimensions són els objectius inicials de les entrevistes. Són les principals temàtiques que es volen entendre dels entrevistats, dividides en tres dimensions diferents. A l'utilitzar la metodologia d'entrevista no estructurada hi ha entrevistats que han aprofundit més en uns temes. Per aquest motiu en l'anàlisi no trobem respostes de tots els entrevistats en les tres dimensions, en el procés de cribratge de la informació s'ha recopilat les parts rellevants de cada entrevista.

Taula 9 Objectius de les entrevistes

	Temes	Subtemes
Dimensió 1 • Visió de la situació • “Reto Demográfico”	• Conèixer la visió del context rural i de l'habitatge • Opinió sobre el concepte “Reto demográfico” i les seves estratègies	• Factors de la despoblació • Reptes per la lluita contra la despoblació
Dimensió 2 • Habitatge en el món rural • Polítiques d'habitatge en el món rural	• Conèixer més en profunditat la visió sobre l'habitatge en el món rural • Conèixer la visió de les polítiques d'habitatge	• Context personal/professional de l'habitatge en el món rural • Eines de les administracions en polítiques d'habitatge

	(Ajuntaments, Consells comarcals, Diputacions, Generalitat)	• Polítiques impulsades o aplicades en el seu context • Reptes de l'habitatge en el món rural
Dimensió 3 • Models alternatius de tinença i propietat d'habitatge (Habitatge Cooperatiu en Cessió d'Ús i Masoveria Urbana)	• Conèixer el seu nivell de coneixement dels models alternatius • Opinions sobre el marc legal d'aquests models en les actuals ajudes i subvencions • Opinions sobre aquests models • Reptes, oportunitats, avantatges i desavantatges dels models	• Obstacles per impulsar models alternatius • Necessitats complementàries en aquests models (Treball, serveis, oci...)

Font: *Elaboració pròpia*

Taula resum de les entrevistes

Aquesta taula és un resum de les principals idees, reflexions i opinions dels entrevistats. Posteriorment, hi ha una anàlisi més exhaustiva de les diferents temàtiques i objectius

Taula 10 Resum de les entrevistes

	Temes tractats	Punts principals
Dimensió 1: Context de la situació actual i concepte "Reto Demográfico"	Concepte "Reto Demográfico"	• No s'aplica a nivell català. És un concepte del govern d'espanya. • Definicions i aplicacions molt diferents entre les polítiques de despoblament a nivell català i estatal • No hi ha connexió entre les polítiques a nivell estatal i català
	Quin és el repte demogràfic?	• Mesures que creïn zones productives al món rural • Sous dignes • Serveis dignes (Educació, Sanitat, Transports...) • Reorganització demogràfica. Decreixement urbà i creixement rural

	Factors de despoblament	• Manca d'ofertes laborals • Manca d'industrialització • Legislació ineficaç i burocràcia excessiva
	Obstacles de repoblament	• Accés a l'habitatge. Preus alts deguts al turisme i segones residències • Necessitat d'arrelar al territori. Relleu generacional. Tenir lligams familiars preexistents
Dimensió 2: Habitatge en el món rural	Mercat de l'habitatge en el món rural	• Mercat capitalista. No garanteix el dret a l'habitatge. • Habitatge buit (en desús) d'entre un 10 i 15% en molts municipis. Manca de cens d'habitatge buit i de dades. • Segons residències que dificulten l'accés a l'habitatge a la població resident permanent. • Habitatges turístics que provoquen augment de preus i retiren habitatges del mercat.
	Polítiques d'habitatge en el món rural	• Necessitat de més eines jurídiques per als ens locals. • Visió urbana i nova construcció. Promocions de 10-15 habitatges en capitals de comarca o pobles grans. • Entitats locals i supramunicipals (Consells Comarcals i Diputacions) sense recursos econòmics, tècnics i humans. • Proves pilot 2020 i 2022 de rehabilitació d'habitatges
Dimensió 3: Models alternatius de tinença i ús d'habitatge (Habitatge cooperatiu en cessió d'ús i masoveria urbana) en el món rural	Situació actual en el marc d'ajudes i subvencions	• Dificultats administratives per desconeixement del model per part de les administracions locals • Necessitat de creació de línies específiques per l'Habitatge Cooperatiu en cessió d'ús i la masoveria urbana
	Avantatges i oportunitats	• Accessibilitat. Un cost mensual estable i similar al mercat • En l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús no pot quedar buit un habitatge. Garanteix població estable i constant. • Millor arrelament i lligam amb la comunitat • Recuperació de patrimoni

	Inconvenients i reptes	• Accessibilitat. Degut al cost de capital d'entrada per accedir a ser soci. • Dificultat de trobar persones per iniciar projectes o per reemplaçar persones en projectes estables. • Manca de projectes referents
--	------------------------	--

Font: *Elaboració pròpia*

Anàlisi de les entrevistes

Dimensió 1. Visió de la situació i concepte "Reto Demográfico"

Aquesta primera dimensió té l'objectiu de situar el context del debat i del problema del despoblament. És important saber quin és el punt de partida i quina visió té cada entrevistat sobre el despoblament i l'habitatge en el món rural per poder entendre millor les seves reflexions i opinions. També es preguntava quina visió tenen sobre el concepte "Reto Demográfico", ja que aquest és el marc teòric, pràctic i legal sota el qual el govern central està dirigint totes les polítiques de lluita contra el despoblament i gran part de les polítiques d'habitatge en el món rural. En definitiva és fonamental entendre la visió del context social, polític i jurídic de cada un dels entrevistats per poder passar a altres temàtiques posteriors.

"Reto Demográfico"

Des del punt de vista institucional, el secretari d'habitatge i inclusió social, Carles Sala apunta:

"Bàsicament, el tema del repte demogràfic estaria segurament situat més en l'àmbit del departament de Vicepresidència de Polítiques Digitals i Territori. [...] És veritat que des d'aquest punt de vista, des que Habitatge va passar al Departament de Drets Socials en aquesta legislatura, doncs una qüestió que va ser impulsar un pla pilot amb l'objectiu més que repoblar, evitar el despoblament, però que és el doble objectiu. Doncs això va caure una mica aquí." (Carles Sala, SG. Habitatge i Inclusió Social)

Respecte als àmbits d'aplicació de polítiques públiques, Carles Sala apunta el següent:

"El Plan Vivienda on hi han 13 programes [...] n'hi ha un, que és el de facilitar l'accés a un habitatge als joves en municipis de menys de 10.000 habitants. Això, en l'anterior Plan Vivienda era als de menys de 5.000. En aquest cas és als de menys de 10.000. Jo crec que no encaixa, però si t'hi fixes una mica en aquest real decret o quan desenvolupa aquest programa, [...] parla molt del tema del reto demogràfic i despoblament. Vull dir que em sorprèn és que arribem fins a la població de 10.000 com a objectiu. Ens sembla que no és l'àmbit de població a atendre. Vaja, la meua opinió." (Carles Sala, SG. Habitatge i Inclusió Social)

Finalment pel que fa a la comunicació de polítiques entre la secretaria de Reto Demográfico del govern d'Espanya i la secretaria d'Habitatge i Inclusió Social de la Generalitat s'explica el següent:

"Jo el que porti, en aquest cas el Paco Boya, dins del seu ministeri no tenim una connexió directa. D'acord, conec algunes actuacions per informacions periodístiques, no per altra qüestió. Algunes de les actuacions que estan portant, però que són diferents de les nostres actuacions." (Carles Sala, SG. Habitatge i Inclusió Social)

Per tant, no hi ha una connexió entre les polítiques lluita contra el despoblament en l'àmbit estatal i català. A més hi ha unes visions sobre els àmbits d'actuacions molt diferents. Com també apunta Jaume Gilabert, no és un concepte que s'utilitzi en l'àmbit català.

"És un invent que ha fet l'Estat espanyol en el sentit que aquí hi ha una secretaria general del ministeri que es diu Reto demográfico. Jo, sincerament o no sé molt bé el que vol dir. Suposo que va lligat amb el tema del despoblament de les zones rurals. [...] nosaltres aquí a Catalunya no parlem de reto demográfico, sinó parlem de desenvolupament rural, que va lligat amb el despoblament que estem soffrint, sobretot a algunes comarques." (Jaume Gilabert, Eines de Repoblament Rural)

També hi trobem entrevistats que no coneixen les polítiques del ministeri, ja que com expliquen, no hi tenen interès:

"El model poblacional del país que tenim i parlo dels Països Catalans, perquè a mi l'estat espanyol no m'interessa. Evidentment que hi ha. Problemàtiques de despoblament molt similars. Però jo el que conec això ho tenim complicat." (Josep Plasencia, Envall Coop)

Una visió compartida per alguns entrevistats és que el repte demogràfic va lligat a la capacitat de produir en les zones rurals:

"Hem mirat des del nostre territori. Al final, aplicar mesures que ens permetin viure, viure amb el territori, és a dir, abordar les problemàtiques ja endèmiques des de fa molts anys, no només l'habitatge. La de l'habitatge ha aflorat recentment. Fins ara no hi era aquí dalt, sinó que és una que ha vingut molt, molt posteriorment, a partir de la pressió turística sobretot. [...] Afrontar un canvi de model que torni a centralitzar els espais de producció amb els de vida. Crec que hauria d'anar bastant per aquí aquest repte. És a dir, que la gent pugui viure en unes condicions dignes." (Joan Font, Coop d'Era)

"És sistèmic. Hi ha la gentrificació massiva que està afectant a les realitats. Els preus d'aquí ja valen com les rodalies de Barcelona. [...] Llavors això afecta a tot el sistema de tot el sistema d'especulació sistemàtica del dels béns de primera necessitat que faran créixer la vida a on no hi ha accés a uns sous dignes. Llavors [...] la gent que voldria ser productora no pot ser productora i per tant, no podem produir. Per tant, no podem treballar ni podem viure. I és un peix que es mossega la cua." (Lou Rectoret, Masies x Viure)

La reorganització territorial com a repte demogràfic també s'assenyala en l'entrevista a Josep Plasencia. Indica que des de la seva visió s'hauria de garantir una equitat territorial a escala poblacional al territori:

"Reorganització territorial, un decreixement a nivell de consum. I aquesta reorganització territorial implicaria un creixement en zones rurals i un decreixement en zones urbanes. Això, per mi seria el repte demogràfic. Però no crec que sigui el repte demogràfic del Govern. I després no se'ls acudeix. Sempre fan. Doncs proposen a través de l'artesanía a través de. A través del turisme i poca cosa més. Ara, a través del teletreball." (Josep Plasencia, Envall Coop)

Per últim hi ha la visió del fet que el repte demogràfic està enfocat en la demografia nacional i no en la visió del despoblament:

"Bé com a repte demogràfic, crec que s'entén més al capgirar la piràmide poblacional. [...] Hi ha els reptes que tots coneixem de jubilacions. Tot aquest sistema muntat del benestar que és insostenible a mig i llarg termini. [...] Estem en una societat en què s'estan aplicant models econòmics d'eficiència econòmica, de com aportar i donar serveis a la població que fa que quan més concentrada millor." (Guillem Xanxo, Tremolina Coop)

Factors de despoblació

En aquest apartat hi ha un gran consens en què un dels principals factors és el relacionat amb les oportunitats laborals i en un augment de la qualitat de vida:

"L'accés a la feina. Jo crec que com a societat, prioritzem molt les posicions laborals i les millors posicions laborals i les que socialment estan més retribuïdes estan situades a la ciutat." (Guillem Xanxo, Tremolina Coop)

"No va ser en origen tant la falta d'oportunitats laborals, sinó de les condicions laborals. És a dir, la gent abandona el món rural per passar a tenir uns estàndards de vida que els hi proporciona la vida urbana." (Joan Font, Coop d'Era)

Hi ha una visió compartida en què el sistema productiu sota el sistema capitalista és un dels factors més importants en l'èxode rural cap a les ciutats.

"La industrialització [...] i el capitalisme. el model capitalista i alhora centralista. El fet de generar aquestes polítiques que unifiquen tot el territori, que diuen: planifiquem perquè aquí has de viure, perquè aquí has de treballar. I totes aquestes àrees rurals acabin sent, en certa manera, àrees de sacrifici" (Joan Coop d'Era)

"El capitalisme i el model territorial. És una barreja entre dues línies polítiques. L'estat nació, que era el model convergent lligat una a la ciutat, [...] i la consolidació del capitalisme com a sistema productiu. [...] Que va portar a concentrar tota la producció en una zona i tota la població en una zona, però també per estrats. [...] Però bàsicament tot se vertebrava sobre un eix de producció a prop de les ciutats. I clar, el món rural acaba sent el rerepaís. [...] I el concepte d'estat nació, de tenir també un rerefons cultural en què el món rural, és el reservori del de l'essència nacional. (Josep Plasencia, Envall Coop)"

Finalment s'assenyala la legislació i la burocràcia com a factor de despoblament, centrant-se especialment en les polítiques urbanístiques.

Aquí un culpable del despoblament que sofreix Catalunya és la llei d'urbanisme. Aquí fa anys es fa una llei per a tothom per igual. [...] És una llei que es fa en un moment de boom urbanístic en el qual hi ha moltes urbanitzacions a les zones costaneres i a les zones més a prop de l'àrea metropolitana. Es fa amb tota la bona intenció del món, però també s'utilitza per als petits pobles, per als pobles rurals, i això fa que durant molts anys, i de fet, encara al dia d'avui, doncs, una persona que vulgui viure en un nucli rural si es vol fer una casa nova fora del cas urbà no pot, això està prohibit. Es dir, Catalunya no pot ser un país com França, Itàlia, Alemanya i qualsevol país europeu en el qual tu vas pels pel camp, tu vas pel pel territori, i veus que els pobles es van allargant i tenim casetes amb el seu jardí, Aquí hem de créixer en vertical, no podem créixer horitzontal. Per tant, No hi ha sol urbà per a edificar.[...] Això fa que durant moltes dècades, [...] totes aquelles persones, sobretot joves i no tan joves, que han volgut fer un

projecte familiar es veuen abocats a anar al poble proper més gran, normalment la capital de comarca. I comprar-se o llogar un pis perquè el poble no poden fer se una casa. Per tant, aquest per nosaltres és un dels principals factors. (Jaume Gilabert, Eines de Repoblament Rural)

Obstacles en el repoblament

El projecte que té una visió de repoblament és reHabilitar Envall, d'Envall Coop, i en Josep Plasencia explica els principals obstacles:

"En zones turístiques, el tema de la dels preus. En zones no turístiques el tema del treball. Però també una cosa que és compartida per tot arreu. És el desconeixement, la desconfiança. És difícil accedir a edificis, a cases, a terres, si no és allí i allà on es fa falta, doncs arrelament. Fa falta conèixer el territori, agafar confiança. I això com que no hi ha polítiques que ho facilitin, la gent ho va fent com pot. Per això hi ha poques iniciatives al món rural que tinguin èxit." (Josep Plasencia, Envall Coop)

Indica també com van evolucionar les primeres experiències de repoblament que es van iniciar a diversos llocs de Catalunya.

"Als anys vuitanta ja hi va haver moltes iniciatives en la línia del moviment hippy de fer comunitats amb pobles abandonats o en vies d'abandó. Hi ha estudis que demostren que les úniques que van prosperar i fins avui en dia són les que van mantenir llaços familiars. Perquè al cap i a la fi, tot està basat en una filosofia molt naïf de la filosofia hippy i no va poder acabar d'aterrar i consolidar-se. Els projectes van costar molt i només van poder consolidar-se els quals les famílies es van quedar allí i han mantingut aquell poble, que ja els anys vuitanta eren hippies i ara són gent que està a punt de jubilar-se. Sí que hi van anar, però, aquest moviment no es va poder canalitzar amb un arrelament adequat perquè no hi va haver polítiques que ho promoguessin, perquè no van tenir bona entrada a nivell cultural. Dins de la bona acollida d'integració dins de la societat rural, hi va quedar com uns guetos i quan s'hi va acabar les energies inicials. Moltes d'aquestes comunitats, però, se n'han anat en orris." (Josep Plasencia, Envall Coop)

Dimensió 2. Habitatge en el món rural

En aquest apartat es recullen les respostes sobre el mercat de l'habitatge en el món rural. També sobre les polítiques d'habitatge que s'implementen actualment en el món rural i la seva trajectòria. Finalment, hi trobem les eines i debats envers les polítiques

d'habitatge locals i les capacitats de les administracions locals, consells comarcals i diputacions envers les problemàtiques de l'habitatge.

Mercat de l'habitatge en el món rural

El model de mercat de l'habitatge en el món rural és igual que a la resta de contextos urbans i periurbans, un mercat privat amb una baixa incidència d'habitatge públic. Quan es planteja als entrevistats quina opinió tenen sobre aquest context i si s'hauria de canviar hi ha un consens general en què l'habitatge és un dret i que el mercat no està garantint aquest dret.

"O sigui, d'una banda, l'habitatge públic hauria de créixer a uns volums molt, molt grans, per anar bé. [...] com a mínim hauríem de tenir un parc d'habitatge públic prou gran com per ser capaç de d'intercedir en el mercat que pogués ser un actor principal per a regular preus, si és que tampoc s'apliquen polítiques limitadores dels preus de lloguer, que també seria una altra via." (Joan Font, Coop d'Era)

Pel que fa a propostes envers aquesta problemàtica hi sorgeixen dos variants. La primera l'augment del parc públic d'habitatge i la segona l'ampliació de models d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Les propostes no estan contraposades sinó que es consideren complementàries. En aquest apartat s'apunta també al perill de convertir els projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús en un substitutiu de l'habitatge públic.

"Si sens dubte, però aquí hi hauria una altra via, la via que s'obre ara en certa manera és la de les propietats comunitàries. [...] Si això fes un volum prou gran, pot tenir un factor d'incidència molt gran en resoldre la problemàtica. [...] No resol la problemàtica d'habitatge per un perfil de gent, potser molt més per una classe mitjana, però no resol el problema de l'habitatge. [...] sempre entenent-ho com a model d'habitatge substitutiu de la compra i el lloguer privat. No hauria de ser substitutiu de l'habitatge públic. (Joan Coop d'Era)"

"No conec en aquest país un altre model que no sigui del mercat de l'habitatge en mans privades. Parlar de què hi hagi un model alternatiu de l'habitatge protegit de protecció oficial és parlar d'un model molt minoritari i que, a més a més, està molt mal plantejat. Si l'habitatge crec que hauria de ser pública o organitzar-se de manera diferent. [...] està clar que el mercat tal com l'entenem i desregulat de la manera que ho està ara, intentant compensar-ho des dels ens públics amb una oferta pública no està funcionant. No dóna solució al problema de l'habitatge en el món rural. I no soluciona el despoblament rural." (Guillem Xanxo, Tremolina Coop)

Pel que fa a les problemàtiques d'habitatge en el món rural s'han assenyalat dos grans factors. El primer i més repetit és la qüestió amb els habitatges buits, tenint un 10, 12 o 15 per cent d'habitatges en aquesta situació en alguns municipis i comarques. S'apunta el lligam emocional i familiar com a factor per a mantenir l'habitatge, sigui per anar-hi puntualment o per no perdre aquest bé familiar. Les principals propostes envers aquest punt són l'augment de l'IBI i un entrevistat proposa l'expropiació.

"Clar, l'habitatge és un dret i el mercat, ja que no entén de drets. Amb el sistema polític que tenim. Doncs evidentment hi hauria d'haver més polítiques públiques d'habitatge. Perquè el món rural el que passa és que hi ha molt habitatge buit, però que al cap i a la fi està blindat perquè hi ha un lligam, un aferrament a l'origen i la gent manté la casa o per anar-hi dos caps de setmana a l'any." (Josep Plasencia, Envall Coop)

"Llavors bé, com a mínim com a mínim com a mínim les cases segons donen a entendre les cases que estan més de mig any tancades, expropiar-les. I llavors que es presentin uns projectes. I el millor projecte, el més ben parit, el que a més s'ha d'acollir el territori perquè el nou projecte s'adequa al territori. Doncs se li cedeix i ja està. En una gestió, si cal, amb un control. I això passa a ser comunitari." (Lou Rectoret, Masies x Viure)

El segon factor que més importància hi donen els entrevistats és a les segones residències, al turisme rural i als habitatges convertits en projectes econòmics. Les propostes de regulació del màxim de segones residències i habitatges turístics en les zones rurals és bastant compartida pels entrevistats.

"Tenim pobles que estan totes les cases arreglades i no hi viu ningú. I en canvi, a quinze dies a l'estiu, doncs no s'hi cap. La segona residència és evidentment a tot arreu i ha de ser-hi, però el que no pot ser és que sigui el tipus de residència principal de les zones rurals. S'hauria de garantir que hi hagués un percentatge d'habitatge de primera residència. Donar facilitats al lloguer i facilitats a la compra o promoció pública. És complicat. S'hauria de fer polítiques molt valentes, inclús d'intervenció o d'expropiació." (Josep Plasencia, Envall Coop)

"Podríem parlar d'allotjaments turístics que estan molt bé perquè l'economia de la zona, però, també impedeix l'accés a l'habitatge a la gent autòctona, o no autòctona, gent que vulgui anar a viure a aquell poble. Per tant, tot el que és segones residències o allotjaments turístics, cases tancades, patis tancats. Tot això s'hauria de penalitzar, incrementant i incrementant el tipus impositiu que paguen. (Jaume Gilabert, Eines de Repoblament Rural)

Polítiques d'habitatge en el món rural

Pel que fa a les polítiques d'habitatge en el món rural hi ha una crítica generalitzada al model actual. La percepció és que s'han dissenyat amb una visió metropolitana que no ha comptat amb el món rural, i, per tant, no soluciona les seves problemàtiques.

"Un canvi de paradigma a nivell de concebre el país faria que es destinessin recursos a tot això i ho volgués, que s'acabarien creant infraestructures, línies, ajudes, etcètera. El territori, quan és la principal font de riquesa, d'espai i de recursos del país i no està a l'agenda política." (Josep Plasencia, Envall Coop)

"No n'hi ha o n'hi ha molt poques. Sí, crec que les polítiques es dissenyen molt des de la Generalitat, i la Generalitat té una concepció molt urbana. No estic dient Barcelona o diria que fins a Berga o Manresa. Aquest és per a mi el món urbà de Catalunya i les polítiques es dissenyen en una mentalitat d'aquest món urbà." (Guillem Xanxo, Tremolina Coop)

També es té en compte la incapacitat dels ajuntaments d'impulsar polítiques d'habitatge, principalment per tres factors: manca de coneixements, manca de recursos econòmics i manca de recursos tècnics i humans. També es comenta els possibles conflictes que poden provocar en els municipis el fet d'aplicar des dels ajuntaments polítiques punitives envers els habitatges buits.

"Crec que és un bon moment per introduir el fet que s'ha de treure ja com una causa justificativa de no considerar un habitatge buit, un habitatge ubicat en un municipi que estiguin en situació de despoblament. Per tant, jo crec que va ser una molt bona oportunitat i crec que potser no és molt conegut encara." (Carles Sala, SG. Habitatge i Inclusió Social)

"Hi ha un conflicte d'interessos a l'Ajuntament. Li dius que tregui les cases, els propietaris no votaran i això és així. Llavors les famílies, els pobles de tota la vida tendeixen a ser molts i tenir molt poder. I bé, això hi ha un conflicte d'interessos, falta de valentia i aposta." (Lou Rector, Masies X Viure)

"Eines, n'hi ha. El que no hi ha és ni suficient pressupost, ni eines legals per actuar, ni assumibles ni suficients recursos humans de capacitació tècnica per poder donar solució. Jo crec que aquí s'hauria d'anar avançant." (Carles Sala, SG. Habitatge i Inclusió Social)

"Els ajuntaments i les administracions locals. I et parlo molt de la realitat d'aquí al Pirineu. Són molt petits, no són professionals. Només cobra l'alcalde. La resta de persones a l'Ajuntament

són voluntàries. Cadascun amb la seva activitat i amb les seves merdes a casa. I ha passat molt i també són municipis molt extensos." (Guillem Xanxo, Tremolina Coop)

Encara que en el cas de Jaume Gilabert, alcalde de Montgai, no té problema en aplicar polítiques punitives als habitatges buits, sinó que reclama més marge d'actuació.

"Hem de fer un cens d'habitatges tancats en municipi, i llavors podem penalitzar-los incrementant un 50 per cent el IBI. Si aquella casa, aquest habitatge està tancat durant tot l'any. El que passi en el que considerem que és totalment insuficient, perquè en un 50 per cent d'una casa tancada que segur que paga molt poc i no fer pràcticament res és el mateix. Nosaltres aquí demanem més marge de maniobra i aquests 50 que puguin ser un 200 o 300 per cent o el que l'Ajuntament dictamini, perquè això ha de ser potestat municipal." (Jaume Gilabert, Eines de Repoblament Rural)

Dimensió 3. Habitatge cooperatiu en cessió d'ús i masoveria urbana en el món rural

En aquest apartat es recullen les opinions dels entrevistats envers l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i la masoveria urbana en zones rurals i zones despoblades.

Situació actual en el marc legal i subvencions

En aquest apartat es pregunta si creuen que el model actual de subvencions en matèria d'habitatge en el món rural, centrat bàsicament en els models tradicionals de compravenda i lloguer, els projectes de masoveria urbana i habitatge cooperatiu en cessió d'ús hi tenen cabuda. Es pregunta si creuen que són necessàries ajudes específiques per als models alternatius.

La dificultat d'encaixar un projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús dins d'un marc de subvencions que està dissenyat per la compra o el lloguer és un problema recurrent. Per aquest motiu es proposa la creació de línies d'ajudes específiques per aquests models alternatius.

"Doncs no et pots imaginar els problemes que estem tenint perquè entenguin que som una cooperativa. És que és un ens diguem privat, però que ens regim per un marc legal completament diferent del qual estava pensat la subvenció al plec de subvenció. Crec que quan es fan polítiques d'habitatge es pensant habitatge pública o privada. Hi ha molts pocs altres models. [...] Hi ha polítiques específiques per la dona o pel gènere, i hauria d'haver per

l'habitatge cooperatiu. Crec que s'hauria de començar a obrir l'espai per altres models" (Guillem Xanco, tremolina Coop)

"Estaria molt bé que es fessin línies específiques. Estaria molt bé que el model de cooperativa o de cessió d'ús d'habitatges s'inclogués com a opció real i s'apostés des de la Generalitat per aquest model, perquè és un model no especulatiu." (Guillem Xanco, tremolina Coop)

Explica Carles Sala que les noves convocatòries del programa de rehabilitació rural inclouen aquests nous models, però que ara depèn que hi hagi projectes que sol·licitin aquesta subvenció:

"En aquesta convocatòria esperem que hi hagi actuacions de masoveria o de cooperativisme. [...] La possibilitat està allà i estic segur que això són aquelles qüestions que s'han d'anar implantant. [...] Hi ha coses que hem tardat molts anys a implantar-se. Nosaltres ens interessa accelerar-ho perquè ens ho creiem, però a vegades ens falten recursos, ens falta visió, ens falten mans que entenguin aquests altres tipus de model que s'han d'anar." (Carles Sala, SG. Habitatge i Inclusió Social)

Avantatges i oportunitats

En aquest apartat es pregunten els avantatges i oportunitats que tenen o poden tenir la masoveria urbana i l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús envers els models tradicionals de compravenda i lloguer en el context rural, de despoblament i de repoblació.

Un dels grans avantatges del model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús és que crea habitatge fora del mercat especulatiu. A més aquests habitatges no es poden quedar buits, i, per tant, això garanteix uns habitants de forma estable en els municipis. Així s'explica en la següent cita:

"L'habitatge cooperatiu crea habitatge fora del mercat especulatiu. [...] Com més habitatges fora d'un sistema especulatiu millor. O sigui, habitatge pública o habitatge col·lectiva de propietat col·lectiva. Que la cessió d'ús l'ús és privatiu. Però la propietat és col·lectiva. Si la persona ho deixa, la unitat familiar deixa de fer ús d'aquell espai. La propietat col·lectiva s'encarrega que algun altre unitat familiar faci ús d'aquell espai, per tant, alliberem per sempre mentre es manté." (Josep Plasencia, Envall Coop)

A la nostra cooperativa marquem un preu d'entrada, diguéssim, per ser soci de la cooperativa has d'aportar un capital. Quan marxés de la cooperativa aquest capital es retorna, però la

persona que entri potser d'aquí a deu anys haurà de posar el mateix capital que jo poso el dia d'avui. No es farà una renovació del preu del de l'habitatge (Guillem Xanxo, Tremolina Coop)

En l'accessibilitat a l'habitatge cooperatiu i els preus actuals d'aquests projectes no hi ha un consens. Com s'observa en la següent cita hi ha entrevistats que creuen que sí que és assequible:

"Doncs és una manera més assequible d'accedir a l'habitatge. No implica hipotecar-se a la vida per tenir un habitatge. I a més a més, garanteix, doncs, el dret a l'habitatge. Els preus dels lloguers, les cooperatives, habitatge i el món urbà són assequibles. No són assequibles per a tothom. O sigui, el dret a l'habitatge hauria de garantir l'habitatge per a tothom i gratuït. [...] Les cooperatives en cessió d'ús no garanteixen l'accés a habitatge universal." (Josep Plasencia, Envall Coop)

Els models alternatius de tinença i ús de l'habitatge compten amb una visió i uns valors diferents dels models tradicionals. Això implica que aquests projectes tinguin un millor arrelament i una millor connexió amb la comunitat.

"Amb l'habitatge cooperatiu és bé, en principi sí, perquè hi ha gent que està mentalitzat. La masoveria, un masover, ho té molt clar. Ja té molt clar que vol un habitatge cooperatiu perquè set persones fan una cooperativa d'habitatge. És evident que tenen molt assumit el que volen." (Jaume Gilabert, Eines de Repoblament Rural)

"Per a mi és important que les famílies, doncs, siguin exemples de model per als seus fills, no que puguin créixer amb aquesta eina que sàpiguen viure comunitàriament després que escullin el que necessiti, el que sàpiguen prendre decisions comunitàriament i que sàpiguen relacionar-se amb horitzontalitat. I aquest apoderament i aquesta autoorganització, per mi és la clau de la societat." (Lou Rector, Masies x Viure)

"Crear, crear més xarxa i arrels a la gent al poble fa que visquis diferent. És com que hi ha unes preocupacions, que com comunitat t'uneixes més. Crec que aquestes són les implicacions tant de masoveria com de cooperativa de cessió d'ús. Aquests models exigeixen que la persona que hi entra es compromet amb el que està vivint." (Guillem Xanxo, Tremolina Coop)

Un altre avantatge és la recuperació de patrimoni. Això és degut al fet que la tipologia d'habitatge del passat estava dissenyada per models de família molt grans, això implica que són immobles que tenen unes dimensions i uns costos de rehabilitació que una

unitat familiar actual no pot assumir. Això implica que acaben convertides en edificis de turisme rural o residències de luxe. Així ho explica la següent cita:

"També crec que són molt interessants [...] tant les masies com les cases pairals, les grans cases de poble, que és un tipus de casa que molt pensat per una unitat de convivència en aquell moment anomenada família extensiva, on eren cases molt grans on hi podien arribar a viure quinze o vint persones. Aquest tipus de cases ara no satisfan realment les necessitats dels models d'unitats de convivència típics. Llavors, què passa amb aquestes cases tan grans i on la inversió per mantenir les és tan gran? O bé queden en l'abandonament i desús i per tant, es van degradant o bé es transformen en projectes de turisme rural com a única sortida, que és el que està passant en pràcticament totes o bé les ha d'adquirir algú amb molt poder adquisitiu que transformem en alguna mena d'habitatge o residència de luxe." (Joan Font, Coop d'Era)

Inconvenients i reptes

En aquest apartat es pregunten els inconvenients i els reptes que tenen o poden tenir la masoveria urbana i l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús envers els models tradicionals de compra-venda i lloguer en el context rural, de despoblament i de repoblació.

A diferència del explicat anteriorment hi ha entrevistats que l'accessibilitat ho consideren un inconvenient. En aquest punt no hi ha un consens clar, com s'explica a continuació:

"Pels habitatges cooperatius en qüestió, sobretot el problema és l'accés a l'entrada de la hipoteca. És a dir, el problema no és la falta de solvència mensual, sinó el que és l'accés a l'entrar la hipoteca, que està demanant la gent després de dues crisis. Doncs que la gent tingui 25.000 euros al banc? No. Més després les obres. Llavors ja es va dir al Congrés d'Habitatge que el problema principal és l'accés a l'entrada de la hipoteca." (Lou Rector, Masies x Viure)

Una problemàtica és la disponibilitat de persones que vulguin participar en el projecte. En el món rural hi ha més accés a solars i habitatges en comparació a la situació en les ciutats, però és més difícil trobar nous integrants pel projecte. Com s'explica en la següent cita:

"El que ens hem trobat és que al llarg dels anys i de l'arrelament i del treball personal per fer un projecte col·lectiu han pogut accedir a propietats i, en canvi, ens costa més accedir a gent. Al món urbà hi gent que vol fer participar d'habitatge cooperatiu i els costa trobar solars. Canvia

anar a viure de Terrassa a un poble de set habitants de la Vall Fosca. És un canvi molt important.”
(Josep Plasencia, Envall Coop)

També es posa de manifest la manca de referents com a problema a l'hora d'impulsar nous projectes. El desconeixement d'aquests models i sobretot en el món rural és un problema.

“El principal, és la manca de referents. És a dir, que és una cosa que pot canviar molt en els propers anys, ja que cooperatives d'habitatge, a Catalunya sí que n'hi han. Cal cases fa 20 anys, però és un model de cooperativa d'habitatge i de món rural, com molt aïllada i invisibilitzada. I ara és que durant els últims 10 anys comença alguna. I és com fa un efecte crida molt gran. Hi ha una certa moda ara mateix.” (Joan Font, Coop d'Era)

Altres debats

En aquest apartat es recullen debats que han sorgit de les entrevistes que no estaven previstos en els objectius, però que es consideren interessants per ser complementaris a aquesta investigació.

Neoruralisme

En l'entrevista amb Lou Rectoré va sorgir el debat sobre el neoruralisme o noves ruralitats. Entenent aquest concepte com la conversió de les zones rurals en zones periurbanes i la pèrdua de lligam entre la població que viu al món rural amb el món agrícola, forestal i ramader. També aporta al debat els nous models de teletreball, que poden provocar gentrificació en zones rurals, que agreujarien més els problemes crònics d'accés a l'habitatge per a la població local.

"No hi ha teixit industrial, però és que potser el món rural no cal que hi hagi. [...] el món rural, doncs, segons el meu entendre, vol dir accés a la terra. Vol dir accés a la sobirania alimentària, sobirania de molts materials que es podrien gestionar d'una manera molt més regulada. I el circuit curt, en comptes d'estar exportant [...] No ens enganyem, l'únic lloc on es produeix és el món rural. La resta és una extracció. Llavors, quan podríem muntar coworking i estaríem fent una bombolla i gentrificació. [...] El que porta aquí tota la vida el pagès de tota la vida, els pocs que queden, doncs no poden de marxar. [...] No hi ha accés a la terra. [...] Per, per tant, tenir una casa per fer un coworking em sembla en part d'hipòcrita. Sincerament, em sembla part d'aquest consumisme de ciutat que no acaba d'entendre què s'hi fa al món rural." (Lou Rectoré, Masies x Viure)"

Com planteja Jordi Blay en l'estudi "Noves ruralitats: una aproximació als canvis en les activitats econòmiques de les zones rurals catalanes en els darrers 50 anys" el mapa d'activitats econòmiques l'any 2019 és molt diferent del de dècades anteriors. Explica que una bona part dels municipis catalans són pobles dormitori: en aquests municipis els llocs de treball localitzats (afiliacions a la SS) són menys de la meitat de la població ocupada resident. Dit d'una altra manera, els llocs de treball que hi ha al municipi no arriben a suposar la meitat de les feines de la població que hi resideix. Són els típics pobles de commuters i del desplaçament diari a la ciutat o capital comarcal a treballar. Això és el que Lou Rectoret remarca que no hauria de ser el món rural des de la seva perspectiva.

6. DISCUSSIÓ

Partint dels resultats extrets de l'anàlisi de polítiques públiques, dels casos analitzats i de les entrevistes realitzades, ara es destinarà aquest espai per posar en diàleg el treball de camp amb la literatura revisada per comprovar si els resultats s'ajusten a la teoria utilitzada. En primer lloc s'analitzarà des de la teoria del despoblament i en un segon apartat la teoria dels models alternatius de tinença i ús d'habitatge.

Com exposa el cercle viciós de la despoblació en el medi rural espanyol de García i Espejo (2019) hi ha diversos factors que inicien un procés de pèrdua de població. En aquesta investigació s'han observat alguns d'aquests factors en la part d'anàlisi. La manca d'oportunitats laborals ha estat un factor recurrent alhora de enumerar els factors de despoblació, i també la manca de serveis (educació, sanitat, etc.) com d'infraestructures (servei d'internet d'alta velocitat, infraestructures viàries, etc.). Però en aquest cercle viciós els autors no inclouen l'accés a l'habitatge com a factor desencadenant de la despoblació. Si que parlen de la pèrdua de població autòctona de les zones rurals, però assenyalen a factors com les oportunitats laborals o la manca de serveis, en cap cas les dificultats d'emancipació. És veritat que un factor clau en les zones rurals alhora de poder accedir a un habitatge és l'arrelament, el coneixement de la comunitat és clau per accedir a possibles habitatges. Aquest fet és un problema agregat a la gent nouvinguda a una zona rural. S'ha identificat en aquesta investigació la necessitat d'incloure l'accés a l'habitatge en la teoria del cercle viciós de la despoblació en el medi rural espanyol.

Pel que fa a la teoria de Lee (1966) a Johnston et al., (2000) sobre factors "push" i factors "pull" s'han observat una sèrie d'indicadors rellevants. Es valora positivament que les polítiques de lluita contra el despoblament, tant a nivell estatal com autonòmic, han passat d'intentar combatre únicament els efectes "push" en les zones en despoblació a crear efectes "pull" en aquestes zones. La creació de cèl·lules d'innovació rural per part de la secretaria general de repte demogràfic del govern d'Espanya o les ajudes específiques a l'habitatge en zones despoblades del departament de drets socials de la generalitat de Catalunya són bons exemples. No es pot intentar combatre la despoblació intentant eliminar els efectes "push", com pot ser la política de transformació digital de

la generalitat amb l'objectiu d'implementar una xarxa de fibra òptica a tot el territori. S'ha d'incentivar l'emigració cap a les zones rurals, i com s'ha identificat a les entrevistes, això vol dir reestructurar el territori. S'ha de tenir en compte les zones rurals alhora de crear noves infraestructures a nivell català com poden ser centres d'investigació, universitats, nova indústria o inversions estratègiques.

Els models alternatius de tinença i ús de l'habitatge en el món rural estudiats en aquest treball han portat al següents punts de debat. Pel que fa al model de masoveria urbana té un problema greu en quan a la capacitat d'identificar i quantificar els projectes a Catalunya. A diferència de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús no hi ha informes o estudis periòdics que pugin dotar d'informació fiable per poder estudiar-los. L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús per la seva part compta amb més reconeixement social i polític a nivell català, tenint un creixement exponencial en els últims anys. Encara així els informes anuals sobre la seva situació a Catalunya no identificaven al projecte de Tremolina Coop. Hi ha una manca greu de dades sobre els models alternatius de tinença i ús d'habitatge en el món rural.

Un altre factor que no s'ha pogut explorar en aquest treball és el de l'envelliment de la població en les zones rurals. L'envelliment de la població es un repte a afrontar en els pròxims anys a Espanya i a Catalunya. Dins de les modalitats d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús hi existeixen projectes sèniors. Aquest model està pensat per garantir un envelliment actiu i també tenir accés a les cures necessàries en les últimes etapes de la vida. Aquest model podria garantir que les persones que viuen a municipis rurals poguessin envellir en els seus municipis, i no hagin de marxar a municipis propers amb residències tradicionals.

7. CONCLUSIONS

La masoveria urbana i l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús són una oportunitat d'accés a l'habitatge molt interessant en zones amb patrimoni en desús. Les necessitats de rehabilitació dels habitatges buits a les zones rurals de Catalunya poden ser resoltes amb dues vies que són equiparables a les tradicionals. La masoveria com a eina per a evitar desprendre's d'un habitatge, en molts casos relacionat amb els lligams familiars i històrics amb l'immoble, i aconseguint una rendibilitat econòmica (Monetària o en obra en l'habitatge). Aquesta via és comparable amb el lloguer tradicional, però amb l'avantatge que no s'ha de realitzar la inversió econòmica per part del propietari per poder llogar l'habitatge.

Per altra banda, tenim l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús com a alternativa a la compravenda tradicional, ja que aquesta no garanteix que l'habitatge es pugui quedar desocupat en un futur. El model de cessió d'ús implica que la propietat sempre serà col·lectiva, per tant, no es podrà especular amb l'habitatge, i com és l'ús privatiu el que se cedeix a la unitat familiar implica que si aquesta marxa haurà d'entrar una nova unitat familiar. Això afegeix resiliència a l'habitatge, ja que si que podria quedar buit si ninguna unitat familiar vol unir-se a aquest projecte però formar part d'una comunitat d'habitatges col·lectiu implica que la resta de persones de la cooperativa buscaran activament algú per suplir aquesta baixa, ja que l'economia d'aquest habitatge afecta al total de la cooperativa. Aquest model és una gran oportunitat pels municipis en despoblament, ja que garanteix que aquell habitatge sempre estarà ocupat. També aquest model en comptar amb zones privatives més reduïdes i zones comunes és molt adient per edificis com masies o cases pairals, que són de grans dimensions i que no poden adquirir la majoria d'unitats familiars.

El desconeixement per part de la majoria de la població d'aquests models és un gran inconvenient. Les entitats municipals i supramunicipals del món rural tampoc tenen un gran coneixement d'aquests models. Això implica desconfiança en aquests models tant per part dels propietaris que venen o cedeixen (en cas de la masoveria) i evita que sigui habitual. Per aquest motiu és molt necessari comptar amb referents d'èxit en el territori. Els projectes que estan actualment actius en el territori (Envall i Gerri de la Sal) són

oportunitats per a crear precedents reproduïbles arreu dels municipis en despoblament i municipis rurals.

Encara que com s'explica en aquesta investigació els factors que porten a la despoblació són diversos, els que es poden considerar principals són l'habitatge i les oportunitats laborals. La capacitat dels projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i de la masoveria urbana de crear paral·lelament projectes productius és un avantatge molt important davant les models tradicionals. La manca de serveis és un fet que es provoca a causa de la manca de població, aquests projectes poden ajudar a recuperar serveis bàsics, ja que garanteixen una població estable en un municipi.

Els models alternatius de tinença i ús de l'habitatge no poden solucionar les dinàmiques de despoblació o aconseguir dinàmiques de repoblament per si soles. Però poden crear una base des d'on iniciar aquests processos, per la seva capacitat de garantir població estable en un territori i les oportunitats de crear població estable en un territori i les oportunitats de crear projectes productius i de dinamització social i econòmica en el seu entorn.

En quan a les limitacions metodològiques que s'han trobat en aquest treball han estat diverses. La primera ha estat la dificultat de realitzar les entrevistes degut a que els participants tenen altres ocupacions principals. Finalment no ha estat possible entrevista al secretari per al repte demogràfic del govern d'Espanya, Paco Boya. Tampoc s'ha pogut entrevistar al professor de la Universitat de Lleida i membre de la Càtedra d'Estudis Socioeconòmics i Despoblament del Territori de Lleida. Un altre factor ha estat que alguns entrevistats no tenien gaire coneixement o interès en alguns dels temes de les entrevistes. La realització de totes les entrevistes han estat en format online degut a la distància geogràfica amb els entrevistats, això va provocar que no es pogués crear un espai de confort suficient per a alguns entrevistes i contestessin de manera més breu i poc reflexionada. Inicialment es volia realitzar un mapatge dels projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i masoveria urbana en el món rural català però era inviable degut a la manca d'informació i de temps per poder buscar i analitzar els projectes.

Per anar finalitzant, aquesta investigació aporta coneixement útil a l'hora de prendre consciència de quina manera s'articula la despoblació, l'habitatge i l'Economia Social i

Solidària. Atenint-nos als discursos dels entrevistats, les polítiques analitzades i els casos analitzats es pot extreure que gràcies a la creació de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús al món rural s'ha pogut donar visibilitat a nous models a seguir, creant oportunitats de canvi en les zones rurals. Amb el sorgiment d'aquestes iniciatives s'ha aconseguit un reconeixement social i polític d'aquests projectes i per tant, a poc a poc, s'està aconseguint un canvi de mirada cap a les polítiques d'habitatge actuals.

Cal apuntar que l'habitatge i l'economia social i solidària és el nexa de les dues cooperatives i és cert, que amb aquesta investigació s'ha confirmat que també són una via d'accés al món laboral, ja que els ha permès crear projectes productius arran de l'habitatge i per tant, adquirir noves dinàmiques econòmiques en aquestes zones rurals. Això és un dels grans èxits d'aquests dos projectes, i s'ha de seguir treballant i millorant per tal replicar més projectes com aquests i així, fomentar nous projectes i poder traslladar la història d'aquestes projectes a un relat més ampli i que no es quedin com experiències d'èxit aïllades.

7.1 Possibles línies de recerca

Per acabar, considero rellevant exposar possibles línies de recerca que sorgeixen fruit d'aquesta investigació:

- Fer una investigació dedicada a conèixer els projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i masoveria urbana en el món rural. Realitzar un mapatge i anàlisi anual exclusivament dels projectes en el món rural. Es proposa seguir les metodologies de l'informe "Estat de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Catalunya" de l'observatori de l'habitatge cooperatiu Llargavista.
- Fer una investigació dels projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i masoveria urbana que s'han acollit al Programa de mobilització d'habitatge al món rural 2020 i 2022 de la Generalitat de Catalunya.
- Fer una investigació avaluant els projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i masoveria urbana que s'han implementat i fet per poder recollir les pràctiques i millorar les formes i estratègies adoptades en futurs projectes.

- Fer una investigació per identificar les dinàmiques econòmiques i de dinamització local que provoquen en el seu entorn els projectes de masoveria urbana i d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús en les zones rurals.

8. BIBLIOGRAFIA

Associació d'Iniciatives Rurals de Catalunya, Associació Catalana de Municipis, & Associació de Micropobles de Catalunya. (s. f.). Atles Món Rural 2022. https://www.desenvolupamentrural.cat/projectes/larca/atles-mon-rural-2022/atles_mon_rural_2022-v2-baixa-resolucio.pdfBlay,

Barreto Nieto, L., Cerón Rincón, L. y Fernández Medina, A. (2010). Metodologías para la investigación en políticas públicas. En André-Noél Roth Deubel. (Ed.), Enfoques para el análisis de políticas públicas (pp. 347-363). Bogotá: unal.

Díaz, Claudio. (2018). Investigación cualitativa y análisis de contenido temático. Orientación intelectual de revista Universum. Revista General de Información y Documentación. N° 28. Pp. 119-142. Ediciones Complutense, España.

Diputació de Barcelona. (2017, febrero). Masoveria urbana | Guia metodològica. https://celobert.coop/wp-content/uploads/2017/03/masoveria_urbana_opt.pdf

Drets Socials presenta la convocatòria de rehabilitació d'habitatges buits en entorns rurals per afavorir el repoblament. (2022, 15 junio). Govern.Cat. <https://govern.cat/salaprensa/notes-premsa/422382/drets-socials-presenta-convocatoria-rehabilitacio-dhabitatges-buits-entorns-rurals-afavorir-repoblament>

Dvora Yanow (2007) Interpretation in policy analysis: On methods and practice, Critical Policy Studies, 1:1, 110-122, DOI: 10.1080/19460171.2007.9518511

España Vacía. (2022, 14 febrero). España Vacía. España Vacía ¡Es el MOMENTO! <https://xn--espaavaciada-dhb.org/>

Fontana, A., Frey, J. (2005). The Interview, from neutral stance to political involvement. En N. K. Denzin & y S., Lincoln (Comp). The Sage Handbook of Qualitative Research (695-727). London, UK: Sage.

Fundació del Món Rural. (s. f.). Atles Rural 2009. http://ibdigital.uib.es/greenstone/sites/localsite/collect/portal_social/index/assoc/fmonru00/01.dir/fmonru0001.pdf

García Marin, R., & Espejo Marin, C. (2019). El círculo vicioso de la despoblación en el medio rural español: Teruel como caso de estudio. *Estudios Geográficos*. <https://estudiosgeograficos.revistas.csic.es/index.php/estudiosgeograficos/article/view/747>La Dinamo. (2021, marzo).

Idescat. (2020, 17 enero). Projeccions de població municipals 2018–2033. <https://govern.cat/govern/docs/2020/02/17/10/27/afd18cdf-1dd9-414a-8f1a-5e31b838fb26.pdf>

J. (2020, diciembre). Noves ruralitats: una aproximació als canvis en les activitats econòmiques de les zones rurals catalanes en els darrers 50 anys. *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, 90. <http://revistes.iec.cat/index.php/TSCG>

Llargavista Observatori de l'habitatge cooperatiu. (2021, septiembre). Estat de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Catalunya | Informe 2021. https://llargavista.coop/docs/LLARGAVISTA-informe_2021.pdf

Martínez, J. (2021, 10 noviembre). El partido España Vaciada obtendría 15 escaños y sería clave para decantar el Gobierno, según una encuesta. *Antena 3 Noticias*. https://www.antena3.com/noticias/espana/partido-espana-vaciada-obtendria-15-escaños-seria-clave-decantar-gobierno-segun-encuesta_20211110618bd38d77bc800001a06973.html

Memòria Anual de La Dinamo 2019–2020. <https://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2022/03/Informe-activitats-2020-1.pdf>

Pérez Serrano, G.(1994) Investigación cualitativa. Retos, interrogantes y métodos. España, La Muralla.

Pinilla, V., & Antonio Sáez, L. A. (2017, febrero). LA DESPOBLACIÓN RURAL EN ESPAÑA: GÉNESIS DE UN PROBLEMA Y POLÍTICAS INNOVADORAS. Centro de Estudios sobre Despoblación y Desarrollo de Áreas Rurales (CEDDAR). https://www.roldeestudiosaragoneses.org/wp-content/uploads/Informes-2017-2-Informe-SSPA1_2017_2.pdf

Real Decreto 40/2017, de 27 de enero, por el que se crea el Comisionado del Gobierno frente al Reto Demográfico y se regula su régimen de funcionamiento. Boletín oficial del

estado núm. 24, de 28 de enero de 2017. Referencia: BOE-A-2017-915 Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/pdf/2017/BOE-A-2017-915-consolidado.pdf>

Real Decreto 500/2020, de 28 de abril, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, y se modifica el Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales. Boletín oficial del estado núm. 125, de 5 de mayo de 2020. Referencia: BOE-A-2020-4814 Recuperado de <https://www.boe.es/eli/es/rd/2020/04/28/500/con>

Sostre Cívica. (2019, julio). Les claus de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús | Construïm habitatge cooperatiu. https://sostrecivic.coop/wp-content/uploads/2019/07/biblio_5.pdf

Sostre Cívica. (2020, junio). Marc legal | CONSTRUÏM HABITATGE COOPERATIU. https://sostrecivic.coop/wp-content/uploads/2020/06/Guia_2-marc-legal_WEB.pdf

Stake, R. E. (2005) Investigación con estudio de casos. Madrid, Morata.

Traver, I. (2021, 26 septiembre). Los olvidados se movilizan en la España Vacía, un nuevo competidor electoral gracias a 160 colectivos de 30 provincias. ElDiario.es. https://www.eldiario.es/politica/olvidados-movilizan-espana-vaciada-nuevo-competidor-electoral-gracias-160-colectivos-30-provincias_1_8335099.html

UIMP Barcelona Centre Ernest Lluch. (2020, octubre). Polítiques d'habitatge en petits municipis. <https://cuimpb.cat/ca/curs/231-habitatge-petits-municipis>

Vargas Jiménez, I. (2012). La entrevista en la investigación cualitativa: nuevas tendencias y retos. Revista Calidad en la Educación Superior Programa de Autoevaluación Académica Universidad Estatal a Distancia, 3(1), 119–139. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/3945773.pdf>