

Sílvia Rodríguez Busqué

L'habitatge a l'Alt Pirineu i Aran
La innovació i la cooperació com a factors claus per a desenvolupar
polítiques d'habitatge al món rural

Treball final de Postgrau

Dirigit per Josep Casas Miralles

Postgrau en Polítiques d'habitatge



**UNIVERSITAT
ROVIRA i VIRGILI**

**Sort,
2021**

ÍNDEX

1. Introducció	5
1.1. Metodologia	6
1.2. Objectius	7
2. Contextualització	8
2.1. Breu anàlisi del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge des de l'òptica del món rural i, en concret, de l'Alt Pirineu i Aran	8
2.2. La incidència del Pla territorial sectorial d'habitatge als municipis de l'Alt Pirineu i Aran	13
2.3. Pla específic d'habitatge a les àrees rurals	14
3. Diagnosi de la situació de l'habitatge a l'Alt Pirineu i Aran	16
3.1. Territori	16
3.2. Població	17
3.3. Habitatge	18
3.4. Turisme	28
3.5. Percepció dels ens locals sobre l'accés a l'habitatge als municipis de l'Alt Pirineu i Aran	30
4. Actuacions realitzades i previstes a l'Alt Pirineu i Aran	37
4.1. Actuacions realitzades i previstes per part de governs locals	37
4.2. Coherència entre les problemàtiques detectades i les actuacions realitzades i previstes	40
4.3. Programa de mobilització d'habitatge al món rural	41
4.4. Altres programes amb incidència al món rural	44

5. Creació d'una Incubadora de polítiques d'habitatge de muntanya	45
5.1. Justificació	45
5.2. Línies de treball la Incubadora de polítiques d'habitatge de muntanya	46
5.3. Estructura de la Incubadora de polítiques de muntanya	48
5.4. Calendari estimat	50
5.5. Pressupost estimat	50
6. Conclusions	51
7. Bibliografia	53

Annex

Abreviacions

PTSH – Pla Territorial Sectorial d’Habitatge

LDH – Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l’Habitatge

APiA – Alt Pirineu i Aran

PMSH – Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge

IDAPA – Institut de Desenvolupament de l’Alt Pirineu i Aran

HPO – Habitatge amb protecció oficial

1. INTRODUCCIÓ

Aquest treball pretén ser una base per a futures intervencions en polítiques d'habitatge al món rural i, específicament, a l'Alt Pirineu i Aran. L'estudi parteix d'un anàlisi de l'estat de les polítiques d'habitatge en aquest territori i conclou amb una proposta d'instruments per a facilitar-ne una major implementació, tenint en compte les seves particularitats. L'Alt Pirineu i Aran és un territori de muntanya format per municipis petits. Per tant, les seves administracions locals són estructures reduïdes i sovint amb capacitats limitades; és una àrea que té unes condicions molt concretes per la seva orografia i la seva situació; i finalment, és un territori majoritàriament turísticat.

Igual que moltes àrees rurals de Catalunya, l'Alt Pirineu i Aran acull realitats diverses però en molts dels seus nuclis es viu una situació de fragilitat demogràfica. Davant d'aquesta, l'accés a l'habitatge es situa com a factor clau per a fer front al repte poblacional. La fixació de població, i en alguns casos, l'atracció de nous pobladors és important perquè condiciona el desenvolupament i el futur del territori en qüestió.

Sovint es vincula aquesta fragilitat demogràfica al fenomen de la despoblació, entesa com la pèrdua de població que migra a les ciutats o als nuclis més grans. La lògica simple ens portaria a pensar que és fàcil poder accedir a un habitatge assequible a les àrees que perden població, partint de la base que poca gent té interès en viure-hi i que, en general, són zones menys connectades i amb accés més limitat als serveis. Tot i això, nombrosos nuclis petits pateixen processos de gentrificació i l'accés a un habitatge digne i assequible es converteix en un repte.

L'elevada presència d'habitatges buits, la necessitat de rehabilitació dels immobles o la pressió de segones residències o habitatges d'ús turístic són algunes de les causes de la manca d'oferta assequible per a les persones que habiten aquests territoris.

Davant d'aquesta realitat, cada vegada més veus del món rural manifesten la seva preocupació per la dificultat d'accedir a un habitatge digne i assequible als seus nuclis.

Per altra banda, es posa de manifest el desencaix de polítiques, lleis o normatives que no inclouen les particularitats dels municipis petits, suposant un obstacle per l'implementació de polítiques en els entorns menys poblats.

El desplegament de les polítiques d'habitatge a Catalunya prioritza els entorns urbans i metropolitans, on es concentra la major part de la població i on es detecten les situacions

més tensionades. Fins ara, les àrees rurals enregistren molt poca incidència en polítiques d'habitatge en relació a les àrees urbanes. Per aquest motiu, recentment s'ha iniciat un programa específic de mobilització d'habitatge al món rural i hi ha prevista l'elaboració d'un Pla específic d'habitatge per a les àrees rurals en el marc del Pla territorial sectorial d'habitatge.

La baixa densitat de població i la dispersió d'habitants, la manca de planificació en alguns àmbits, les limitacions en actuacions o la dificultat d'obtenir dades són algunes de les problemàtiques que dificulten el disseny i la gestió dels recursos i serveis d'aquests territoris.

Amb tot, també és un moment d'oportunitat en el que es fa evident la importància de conèixer les dinàmiques de les zones poc poblades i dissenyar polítiques que s'ajustin a les seves particularitats. D'aquesta manera es pot fer front al desequilibri demogràfic de Catalunya i vetllar per un desenvolupament sostenible del territori i els seus recursos incorporant el món rural com a àrees estratègiques.

1.1. Metodologia

La metodologia que s'ha seguit en l'elaboració d'aquest treball ha estat:

- La contextualització de la situació a partir del desplegament de polítiques d'habitatge previstes al Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya, com a document que aterra la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge. En aquest punt, es realitza un breu anàlisi del PTSH des de l'òptica del món rural i, en concret, des de les particularitats de l'Alt Pirineu i Aran; s'exposa la incidència de les actuacions previstes al Pla en aquest territori i s'introdueix breument el futur pla específic de les àrees rurals.
- En segon lloc es presenta una diagnosi sobre la situació de l'habitatge a l'APiA. Aquesta consta d'una primera part d'anàlisi quantitativa a partir de dades estadístiques centrades en els àmbits de població, habitatge i turisme; i un segon apartat d'anàlisi qualitatiu basat en les aportacions de càrrecs electes i personal tècnic dels ens municipals del territori extretes d'un estudi realitzat per l'Institut de Desenvolupament de l'Alt Pirineu i Aran (IDAPA) l'any 2020 sobre l'accés a l'habitatge.

- En tercer lloc, s'exposa un recull d'actuacions realitzades i previstes per part dels ens locals enfocades a facilitar l'accés a l'habitatge, i es valora la coherència entre aquestes i les problemàtiques detectades en la diagnosi. Seguidament, s'introdueix el nou programa de mobilització d'habitatge al món rural impulsat pel Departament de Territori i Sostenibilitat i els projectes pilot que s'han iniciat. En aquest punt s'esmenten també programes que han tingut incidència en entorns rurals, per tal de visibilitzar els aspectes comuns d'aquests.
- Finalment, i en base a les conclusions extretes en els apartats anteriors, es realitza una proposta de creació d'una Incubadora de polítiques d'habitatge de muntanya que recull aspectes clau a tenir en compte per poder impulsar polítiques que responguin a les necessitats d'aquestes àrees.

1.2. Objectius

Objectiu general: Detectar aquells aspectes de les polítiques d'habitatge actuals de Catalunya que no s'ajusten a les particularitats dels municipis petits, i en concret, de l'Alt Pirineu i Aran, i proposar instruments que permetin facilitar-ne l'encaix.

Objectius específics

- Analitzar i visibilitzar la situació de l'habitatge a l'Alt Pirineu i Aran i la percepció d'aquest àmbit des del món local, amb les seves problemàtiques i potencialitats.
- Valorar la incidència del PTSH (incloent el futur Pla específic d'àrees rurals) a l'Alt Pirineu i Aran.
- Detectar, per una banda, els motius pels quals es fa difícil impulsar polítiques d'habitatge als municipis petits; i per l'altra, aquells aspectes que en poden facilitar la seva implementació.
- Dotar d'instruments per a la implantació de polítiques d'habitatge adaptades als municipis rurals, i en concret a les àrees de muntanya.

2. CONTEXTUALITZACIÓ

2.1. Breu anàlisi del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge des de l'òptica del món rural i, en concret, de l'Alt Pirineu i Aran

Actualment, el Pla territorial sectorial d'habitatge està inicialment aprovat, a l'espera de la seva aprovació definitiva. Aquest anàlisi, doncs, s'ha realitzat sobre el document aprovat inicialment a data de 14 de març de 2019.

El PTSH és el document responsable del desplegament de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge.

A l'Art. 11.2. de la LDH es determina que els instruments de planificació i programació en aquesta matèria són el Pla territorial sectorial d'habitatge, juntament amb els programes supralocals i els plans locals d'habitatge.

El Pla territorial sectorial d'habitatge constitueix el marc orientador per a l'aplicació a tot el territori de Catalunya de les polítiques que estableix aquesta llei. Aquest pla ha de desplegar el Pla territorial general de Catalunya, ha d'ésser coherent amb els plans territorials parcials i els plans directors territorials per a facilitar-ne el compliment i ha de justificar expressament el seu grau d'adequació. I paral·lelament, ha de contenir una estimació de necessitats, dèficits i desequilibris en matèria d'habitatge¹.

Finalment, la Llei del dret a l'habitatge, especifica que el PTSH *ha de delimitar les àrees del territori que poden contenir àmbits susceptibles d'ésser declarats pel mateix pla o bé per plans locals d'habitatge com a àrees de demanda forta i acreditada².*

Dins dels principis del pla, i en la línia de l'objecte d'estudi que s'aborda en aquest document, destaca el reconeixement de la necessitat d'aconseguir un desenvolupament sostenible, amb un ús racional del territori i dels seus valors, i del medi ambient; i el respecte a l'autonomia local en el marc de les competències que gaudeix aquest nivell de govern en matèria d'habitatge i ordenació del seu territori d'acord amb l'article 8 de la llei 18/2007 i demás legislació en la matèria.

¹ Catalunya. Art. 12.1 i 12.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge. *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, 9 de gener de 2008, núm. 5044.

² Catalunya. Art. 12.5 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge. *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, 9 de gener de 2008, núm. 5044.

Les actuacions que es defineixen al Pla poden estructurar-se en tres grans grups: en primer lloc, el lloguer social (contrucció d'HPO, mobilització d'habitatges desocupats i operacions amb el parc existent); en segon lloc, la promoció d'habitatges amb protecció oficial de compravenda i tinences intermèdies; i en tercer lloc, els ajuts directes al pagament del lloguer.

La delimitació de les àrees de priorització i les actuacions previstes per a cada una d'aquestes que defineix el Pla és la següent:

- Àrees de demanda forta i acreditada: seguint els criteris establerts a l'article 12.5 de la Llei 18/2007 sobre aspectes que directament incideixen en el mercat residencial de compravenda i de lloguer. Aquests municipis estan subjectes a l'objectiu de solidaritat urbana (pel qual el 15% del parc d'habitatges principals han d'estar destinats a polítiques socials). Són les zones més denses on els preus de compravenda, de lloguer i l'esforç econòmic per accedir a un habitatge és més elevat, i amb major proporció d'inscrits al Registre d'habitatges amb protecció oficial. Coincideix també que, en termes relatius, són àrees amb un volum d'habitatges buits inferior a la resta. En aquestes àrees es preveu la realització del 88,3% del total de les actuacions previstes a Catalunya.
- Àrees preferents: municipis de més de 5.000 habitants o capitals de comarca i que l'esforç econòmic individual (calculat a partir de la renda familiar bruta disponible per habitant) per accedir a un habitatge de lloguer o de compravenda supera el 30% dels ingressos. En aquestes àrees es preveu un 40% de les actuacions fora de les àrees de demanda forta i acreditada que, en termes relatius, suposen 33,86 actuacions per cada 1.000 habitants.
- Àrees urbanes no preferents: En aquestes àrees també es preveu un 40% de les actuacions fora de les àrees de demanda forta i acreditada però, en termes relatius, aquestes tindran una incidència menor que en les àrees preferents (25,22 actuacions per cada 1.000 habitants).
- Àrees rurals: en les quals es preveu un menor volum d'actuacions, tant en nombre absolut (20% de les actuacions fora de les àrees de demanda forta i acreditada) com relatiu (19,05 actuacions per cada 1.000 habitants) pendent del desplegament del Pla específic de les àrees rurals.
- Per altra banda, el PTSH també classifica unes àrees d'intervenció complementària i unes àrees de rehabilitació prioritària.

Fora de les àrees de demanda forta i acreditada, el principal instrument previst és la promoció protegida de compravenda o de tinences intermèdies en correspondència amb la menor inclinació pel lloguer d'aquests territoris.

En termes relatius, i tal i com s'especifica al PTSH, a les àrees rurals hi ha molta menor incidència en sol·licituds de prestacions per al pagament del lloguer, subvencions concedides, prestacions econòmiques d'urgència, habitatges amb protecció oficial i de lloguer social, sol·licituds d'habitatge amb protecció oficial i ajudes per a la rehabilitació.

Factors limitadors per impulsar polítiques d'habitatge a les àrees rurals

Hi ha diversos aspectes clau en la definició i la planificació de les polítiques d'habitatge que deixen al marge els municipis petits i les àrees rurals, quedant excloses de potencials línies d'actuació.

En primer lloc, un dels aspectes més destacats en els quals és difícil que els municipis petits hi tinguin un encaix és la classificació d'àrees d'alta demanda acreditada. Alguns dels criteris que dificulten la classificació de municipis petits com a àrees de prioritització són:

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

En aquest sentit, els criteris establerts impossibiliten la classificació de les poblacions reduïdes com a zones prioritàries, tot i que algunes d'aquestes puguin ser zones molt tensionades, per exemple, per la pressió turística.

Un altre dels exemples principals del desencaix de les polítiques d'habitatge amb el món rural són els habitatges buits. Tal i com s'especifica al PTSH aquests tenen un gran pes a les àrees rurals i per aquest motiu, és un dels aspectes que caldrà abordar amb el Pla específic de les àrees rurals. Tot i això, legalment es defineix habitatge buit com:

*Habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de 2 anys. A aquest efecte, són causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència, l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució.*³

En la mateixa línia, l'article 10 de la Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits determina que resten exempts de l'impost *els habitatges situats en zones d'escassa demanda acreditada, d'acord amb el que estableix el Pla territorial sectorial d'habitatge*⁴. Així doncs, aquells municipis que estan classificats com a àrees rurals, que sovint pateixen pèrdua de població i alhora són els que enregistren majors percentatges d'habitatges buits, no poden emparar-se en la llei per a incentivar l'activació d'aquesta tipologia d'habitatges. Aquest seria un recurs important per a l'ampliació del parc disponible com a habitatge permanent en àrees en que aquest és escàs.

La manca de publicació de dades de municipis petits és el darrer dels punts que dificulta la visibilització de la realitat i la radiografia completa del territori, i sovint també els deixa al marge de la potencial priorització d'aquests en aspectes concrets.

Un exemple és la informació sobre les patologies estructurals dels edificis. En aquest cas, les dades censals només permeten tenir informació de municipis de més de 10.000 habitants. En el cas de l'Alt Pirineu i Aran, només hi ha un municipi que supera els 10.000 habitants, i aquest és La Seu d'Urgell. En aquesta línia, al PTSH s'especifica que La Seu es troba entre els 33 municipis classificats com a àrees de rehabilitació prioritària, ja que tenen un percentatge d'incidència de problemes estructurals en els habitatges principals molt elevat, en concret, un 20% superior a la mitjana de Catalunya⁵. Aquest buit d'informació no permet conèixer l'estat dels immobles en una gran part del territori i, com a conseqüència, no permet la possibilitat de prioritzar-los.

³ Catalunya. Art. 12.5 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge. *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, 9 de gener de 2008, núm. 5044.

⁴ Catalunya. Art. 10. B. Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012. *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, 23 de juliol de 2015, núm. 6919.

⁵ Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, Departament de Territori i Sostenibilitat (desembre 2018). *Pla Territorial Sectorial d'habitatge de Catalunya* [document per a l'aprovació inicial]. Generalitat de Catalunya. Pàg. 22 i pàg. 133.

Tampoc és possible calcular l'esforç econòmic individual en una gran part dels municipis de Catalunya. Per una banda, no es mostra la renda familiar disponible bruta per habitant en municipis petits. Els àmbits territorials amb les rendes més baixes són Terres de l'Ebre, Ponent i l'Alt Pirineu, però no es disposa de la informació de la major part de municipis d'aquests territoris. Per una altra banda, en aquelles poblacions en que el nombre d'operacions de compravenda d'habitatges és inferior a 20, s'ha considerat que no es disposa d'informació. Cal valorar, però, que per a municipis petits, aquestes xifres poden tenir una incidència important en les dinàmiques locals.

El gran nombre de municipis petits que conforma Catalunya i la diversitat de casuístiques que s'hi donen dificulta la diagnosi. Tot i això, aquests conformen una gran part del territori i per tant, és important conèixer-ne la realitat per integrar-los en una estratègia basada en el desenvolupament sostenible del mateix.

2.2. La incidència del Pla territorial sectorial d'habitatge als municipis de l'Alt Pirineu i Aran

L'Alt Pirineu i Aran és un dels vuit àmbits funcionals definits pel Pla territorial general de Catalunya i engloba les comarques d'alta muntanya: Alt Urgell, Alta Ribagorça, Cerdanya, Pallars Jussà, Pallars Sobirà i Val d'Aran. Aquestes sis comarques estan conformades per un total de 77 municipis i tenen una població que no arriba als 73.000 habitants.

Dels 77 municipis que formen part de l'Alt Pirineu i Aran, només vuit superen els 2.000 habitants. Aquests corresponen a les sis capitals de comarca: El Pont de Suert, La Seu d'Urgell, Puigcerdà, Sort, Tremp i Vielha e Mijaran; i sense ser capitals, Bellver de Cerdanya (Cerdanya) i La Pobla de Segur (Pallars Jussà). Aquests vuit municipis són els únics que entren en alguna de les àrees de prioritització que estableix el PTSH (*veure taules núm. 1 de l'annex*).

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

Els 69 restants, pràcticament el 90% del total de municipis de l'àmbit funcional, entren dins de la classificació d'àrees rurals.

2.3. Pla específic de les àrees rurals

D'acord amb l'art. 12.9 de la Llei 18/2007 pel Dret a l'Habitatge, el PTSH es pot desenvolupar i concretar parcialment mitjançant plans específics amb 3 finalitats:

1. Atendre els problemes de l'habitatge de determinats territoris que, a causa de les seves particularitats, no poden ser degudament atesos amb les mesures generals del Pla.
2. Resoldre situacions específiques d'exclusió residencial que tampoc queden degudament ateses amb les mesures generals del Pla.
3. Territorialitzar nous instruments de política d'habitatge que pugui aprovar-se durant la seva vigència.

Com a conseqüència, el PTSH preveu la realització de cinc plans per a respondre a les necessitats específiques de:

- Habitatge a les àrees rurals
- Dret a un habitatge de lloguer
- Dret a un habitatge digne i adequat entre les persones grans
- Rehabilitació
- Lluita contra el sensellarisme

Tal i com s'especifica al PTSH, la major part d'actuacions previstes en aquest Pla es duran a terme en entorns urbans i metropolitans. Per aquest motiu, el Pla específic de les àrees rurals ha de vetllar per donar resposta a les realitats que es viuen a les àrees rurals, proposant actuacions que encaixin amb les seves particularitats.

A efectes d'aquest Pla específic, es consideren àrees rurals:

- Els municipis de menys de 2.000 habitants (padró 2014) que no siguin nuclis conurbats regionals o nuclis conurbats comarcals.
- Els municipis de més de 2.000 habitants amb més d'un nucli, on el seu nucli més gran té menys de 2.000 habitants i la seva polaritat, segons el planejament territorial parcial és: petit nucli de població, petit nucli urbà, petit nucli rural, nucli municipal, nucli rural, nucli urbà, petit nucli, polaritat municipal o polaritat complementària.

- Nuclis de població que segons la definició del Pla Territorial parcial són: petit nucli rural deltaic, petit nucli rural, nucli rural, rural amb desenvolupament estratègic o nucli rural en construcció.

En definitiva, tal i com s'exposa al PTSH, el Pla específic de les àrees rurals ha de desenvolupar-se sobre 606 municipis on hi viuen 388 mil persones. Aquestes representen el 5,2% de la població de Catalunya.

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 (0,92 per cada 1.000 habitants respecte 3,11 de mitjana a Catalunya entre 2008 i 2015), els habitatges que han rebut ajuts públics per a la rehabilitació (0,21 per cada 1.000 habitants respecte 2,08 de mitjana a Catalunya entre 2010 i 2014) o les sol·licituds d'habitatge amb protecció oficial (1,26 per cada 1.000 habitants respecte 10,22 de mitjana a Catalunya l'any 2014). *(veure taula núm. 2 de l'annex).*

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.

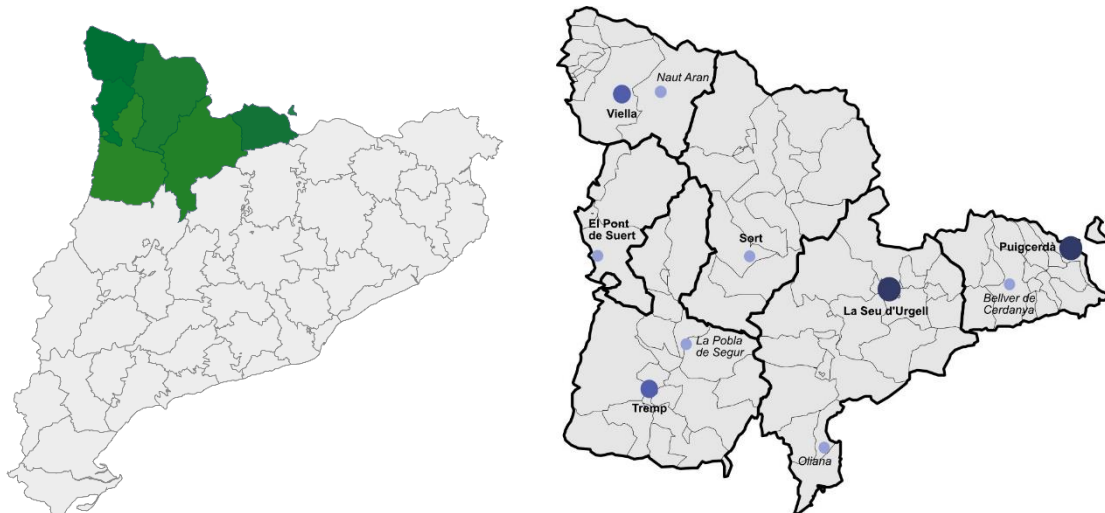
Paral·lelament, apunta i avança algunes de les problemàtiques detectades i instruments que caldrà adaptar i que requeriran un tractament especial en aquest pla específic com ara: la gran incidència de la manca de condicions d'accessibilitat i d'ascensor als edificis de les àrees rurals, els habitatges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

3.DIAGNOSI DE LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE A L'ALT PIRINEU I ARAN

3.1.Territori

Tal i com ja s'esmenta anteriorment, l'Alt Pirineu i Aran és un dels vuit àmbits funcionals definits pel Pla territorial general de Catalunya i engloba les comarques d'alta muntanya: Alt Urgell, Alta Ribagorça, Cerdanya, Pallars Jussà, Pallars Sobirà i Val d'Aran.

L'Alt Pirineu i Aran és l'àmbit territorial menys poblat de Catalunya. Amb uns 73.000 habitants i suposa l'1% de la població catalana en una àrea que representa el 19% del territori.



Les comarques alt pirinenques estan força condicionades per ser àrees d'alta muntanya i això condiciona tan la comunicació, l'estructura dels sistemes urbans, les estratègies d'equipaments i serveis i la cohesió política.

Per les seves particularitats, hi ha una llei que afecta les comarques alt pirinenques, aquesta és la Llei 2/1983, de 9 de març, d'alta muntanya, anterior al Pla territorial general de Catalunya, i que defineix aquestes comarques com a "comarques de muntanya" reconeixent l'especificitat de les àrees de muntanya, per desenvolupar les competències de la Generalitat de Catalunya en matèria de tractament especial d'aquestes àrees.

3.2.Població

Les gairebé 73.000 persones que viuen a l'Alt Pirineu i Aran estan distribuïdes en un total de 596 nuclis de població repartits en 77 municipis. Només 83 nuclis (el 14%) superen els 100 habitants censats i d'aquests només 19 superen els 500 habitants.

Es pot dir que l'Alt Pirineu i Aran es troba en una situació de fragilitat demogràfica. Al llarg de la darrera dècada, totes les comarques que conformen aquest territori (i pràcticament totes les capitals de comarca) han experimentat una pèrdua de població considerable que suposa que l'any 2020 hi ha uns 3.750 habitants menys respecte el 2010.

Tot i això, s'observa que els darrers anys la pèrdua de població es redueix significativament. Tot i que la major part de territoris segueixen patint un degoteig de població, aquest és cada vegada menor i tendeix a l'equilibri, i en el cas de la Vall d'Aran i de la Cerdanya, els darrers cinc anys l'evolució de la població és de creixement positiu.

Evolució de la població per comarques i Aran

	2010	2015	2020	Evolució 2010 - 2020	% evolució 2010-2020	Evolució 2015-2020	% evolució 2015-2020
Alt Urgell	22.005	20.695	20.231	-1.774	-8,06	-464	-2,24
Alta Ribagorça	4.278	3.884	3.825	-453	-10,59	-59	-1,52
Cerdanya	18.549	17.870	18.525	-24	-0,13	655	3,67
Pallars Jussà	13.978	13.609	13.227	-751	-5,37	-382	-2,81
Pallars Sobirà	7.646	7.060	6.930	-716	-9,36	-130	-1,84
Vall d'Aran	10.206	9.926	10.175	-31	-0,30	249	2,51

Font: Idescat. Padró municipal d'habitants a 1 de gener, 2010, 2015 i 2020

Posant l'enfoc a les capitals comarcals i municipis principals, s'observa que la tendència general és que perden menys població que el total de cada comarca. Es podria dir que aquestes presenten una major resiliència a l'hora de retenir població, i fins i tot tendeixen a absorbir nova població procedent dels nuclis més petits de la mateixa comarca o d'altres territoris.

Evolució de la població per capitals de comarca

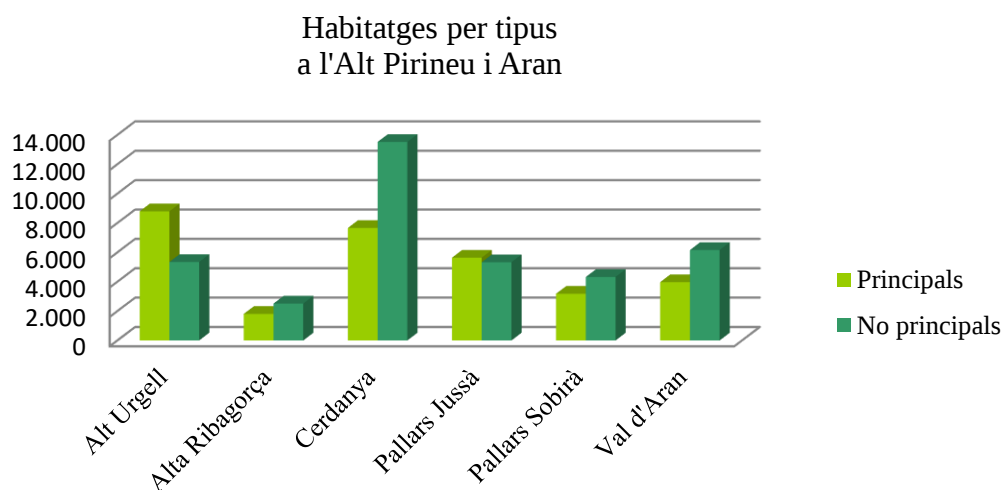
	2010	2015	2020	Evolució 2010 - 2020	% evolució 2010-2020	Evolució 2015-2020	% evolució 2015-2020
La Seu d'Urgell	13.060	12.249	12.206	-854	-6,54	-43	-0,35
Pont de Suert	2.506	2.314	2.257	-249	-9,94	-57	-2,46
Puigcerdà	8.746	8.825	9.486	740	8,46	661	7,49
Tremp	6.368	6.175	5.911	-457	-7,18	-264	-4,28
Sort	2.387	2.199	2.154	-233	-9,76	-45	-2,05
Vielha e Mijaran	5.636	5.450	5.611	-25	-0,44	161	2,95
Bellver de Cerdanya	2.260	2.028	2.005	-255	-11,28	-23	-1,13
La Pobla de Segur	3.266	3.016	3.043	-223	-6,83	27	0,90

Font: Idescat. Padró municipal d'habitants a 1 de gener, 2010, 2015 i 2020

3.3. Habitatge

Habitatges per tipus

Segons l'últim Cens de població i habitatges de l'INE (2011), només el 45,5% dels habitatges a l'Alt Pirineu i Aran són habitatges principals (la mitjana a Catalunya és del 76%). Només al Pallars Jussà i l'Alt Urgell els habitatges principals representen més de la meitat del total del parc.



Font: Cens de població i habitatge de l'INE. 2011

Destaca la Cerdanya, amb més de 13.500 habitatges no principals, o per exemple, la Vall d'Aran, amb més de 6.600 habitatges no principals el 2011, quan la població estava al voltant dels 10.000 habitants.

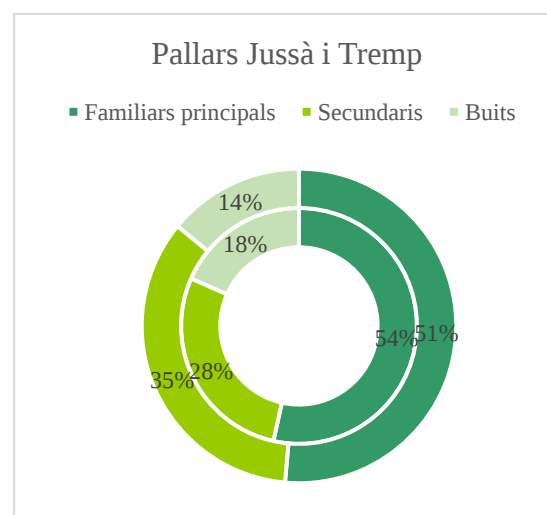
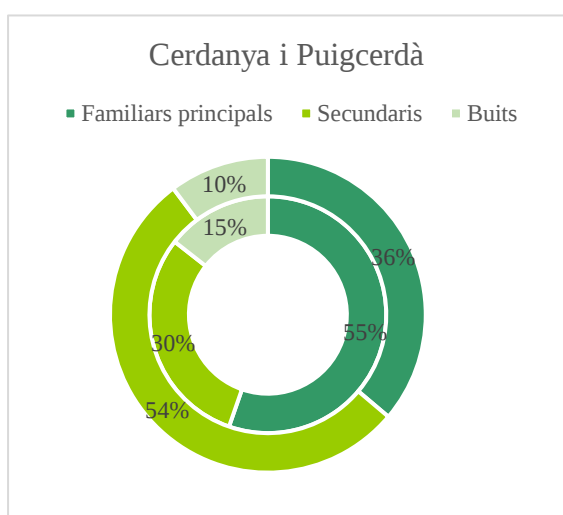
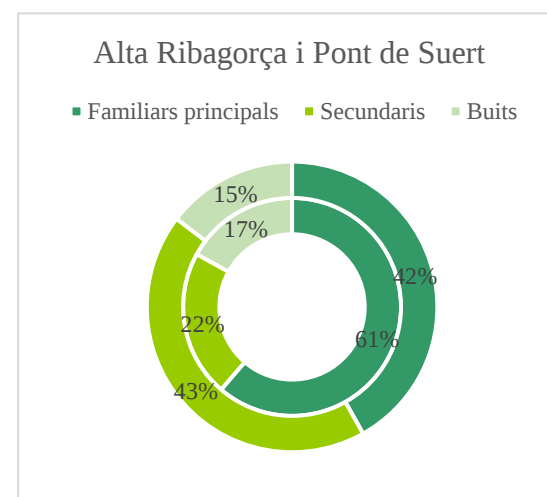
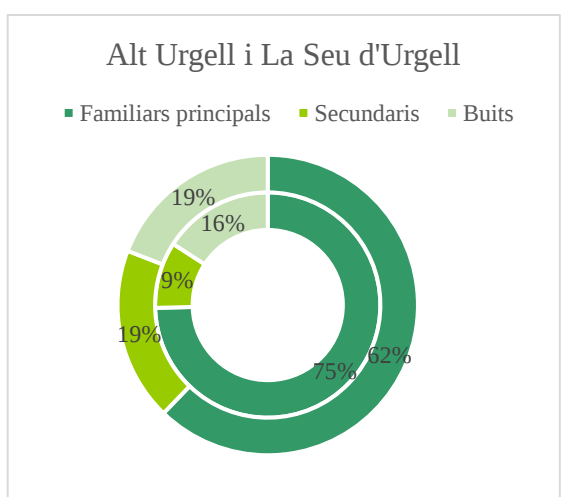
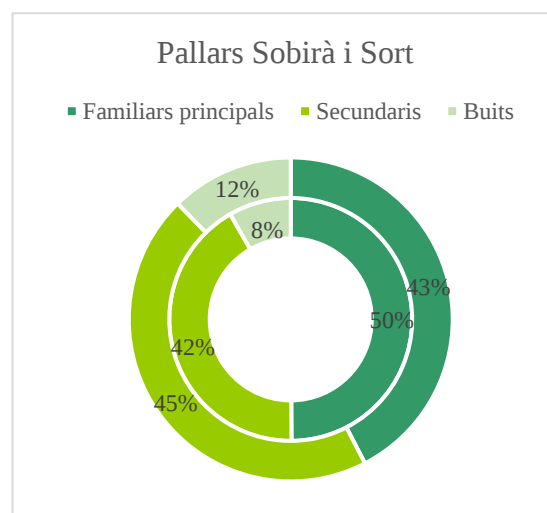
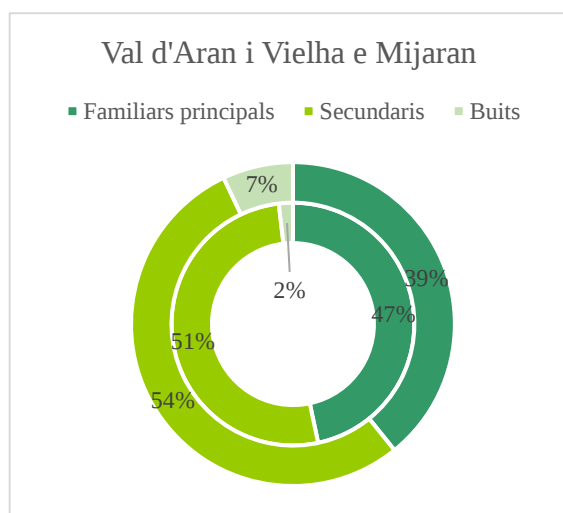
Si s'observen les dades a nivell comarcal (cercles exteriors dels gràfics a la pàgina següent), la Vall d'Aran i la Cerdanya, essent les àrees més turístiques, encapçalen els majors percentatges d'habitatges secundaris, en els dos casos superant la meitat del total del parc d'habitatges. L'Alta Ribagorça i el Pallars Sobirà les segueixen de prop amb un 42 i un 43% d'habitatges secundaris respecte el total del parc. Les capitals de comarca (cercles interiors dels gràfics) amb menys percentatge d'habitatges familiars principals són Vielha e Mijaran (47%) i Sort (50%).

L'Alt Urgell és l'àrea amb més indústria de les comarques alt pirinenques i es desmarca de les dinàmiques generals, enregistrant els majors percentatges d'habitatges familiars principals. En aquesta línia, la Seu d'Urgell és el municipi amb més proporció d'habitatges familiars principals amb un 75%, una proporció equivalent a la mitjana de Catalunya.

Totes les comarques reproduïxen una mateixa estructura, tot i que en unes sigui més accentuada que en les altres: el major percentatge d'habitatges familiars principals es concentren a les capitals de comarca. Aquest fenomen és especialment rellevant a l'Alta Ribagorça, l'Alt Urgell i la Cerdanya.

Aquesta tendència posa de manifest el contrast entre les dinàmiques de les capitals respecte a la resta de poblacions i deixa al descobert que l'alta presència d'habitatges secundaris o buits es fa més present als municipis petits de les comarques alt pirinenques.

Pel què fa als habitatges buits, l'Alt Urgell i l'Alta Ribagorça són les comarques amb majors percentatges d'aquesta tipologia d'habitatges, amb un 19 i un 15% respectivament. Mentre que les capitals amb els valors més elevats són Tremp (18%) i La Seu d'Urgell (16%). En aquest sentit destaca Vielha e Mijaran, amb només un 2% d'habitatges buits respecte el total del parc.



Font: Cens de població i habitatge de l'INE. 2011

Any de construcció de l'habitatge

Pel què fa a l'any de construcció dels habitatges, destaca que en termes relatius, entre els anys 2000 i 2007, l'Alt Pirineu i Aran va ser l'àmbit territorial amb més activitat de construcció. En concret, l'Alta Ribagorça, la Vall d'Aran, el Pallars Sobirà i la Cerdanya van superar els 30 habitatges iniciats per cada 1.000 habitants (*veure taules núm. 3 i 4 de l'annex*). Durant aquest període, la mitjana a Catalunya va ser de 13,39.

Per altra banda, si es creuen aquestes dades amb els tipus d'habitatges, s'observa que més del 60% dels habitatges que s'han construït a l'Alt Pirineu i Aran a partir del 1991 no són habitatges familiars principals. Cal tenir en compte que una bona part d'aquests han estat pensats des del seu inici per a l'ús vacacional, i per tant, és difícil que encaixin amb la demanda de residències permanents.

Tipologia d'habitatges per any de construcció a l'APiA

	Abans del 41	1941-70	1971-90	1991-2011	No consta	Total
hab. familiars principals	5.035	6.692	8.240	9.089	2.007	31.063
hab. secundaris	3.215	3.332	8.933	12.565	457	28.502
hab. buits	2.175	1.855	1.697	2.712	244	8.683
Total	10.425	11.878	18.869	24.366	2.710	68.248

Font: elaboració pròpia a partir del Cens de 2011 facilitat per Idescat

Els règims de tinença de l'habitatge

Pel què fa al tipus de tinences, i segons dades del 2011, l'APiA és el segon àmbit territorial amb un percentatge més elevat d'habitatges de propietat sense pagaments pendents o per herència o donació representant el 44,3% del total, darrere de les Terres de l'Ebre, amb un 46,7% i davant d'una mitjana de Catalunya relativament inferior (40,3%). Per altra banda, és l'àmbit territorial amb més habitatges de lloguer (23,6%) i més habitatges cedits gratis o a baix preu i altres formes (9,9%) les dues dades superant en un 4% la mitjana del territori català. (*veure taula núm. 5 de l'annex*).

Els preus de l'habitatge

Pel què fa als preus de l'habitatge, i segons l'Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya del 2018, l'APiA és el segon territori amb els preus mitjans de venda (€/m²) més elevats darrere de l'àmbit metropolità.

Aquesta situació es dona tant en el cas dels preus de venda de l'habitatge lliure nou com en el cas de l'habitatge usat. En el primer cas, els preus mitjans de l'Alt Pirineu i Aran són només un 5% més baixos que a l'àrea metropolitana i, en canvi, un 30% més alts que a les comarques gironines, que ocupen la tercera posició.

En el cas de l'habitatge usat, els preus mitjans de venda de l'APiA són significativament inferiors que a l'àmbit metropolità, que es desmarca de la resta de territoris. Tot i això, les comarques alt pirinenques segueixen ocupant la segona posició en el rànquing. *(veure taules núm. 6 i 7 de l'annex)*. Aquest fet pren especial rellevància si tenim en compte que és l'àrea territorial més afeblida en l'aspecte demogràfic.

Pel què fa als preus mitjans de lloguer, aquests tenen una posició més moderada, equiparant-se als preus mitjans de les Comarques Centrals. *(veure taula núm. 8 de l'annex)*.

Tant en els preus de venda com en els de lloguer, caldria analitzar si aspectes com les rendes mitjanes, el desplegament de serveis i l'accessibilitat també són equiparables entre els territoris.

Condicions dels habitatges

Tal i com es mostra a la diagnosi del PTSH, la manca de condicions d'accessibilitat i d'ascensor, en termes relatius, és un fet que té una gran incidència en comarques i sistemes urbans de l'interior de Catalunya que conformen les àrees rurals.

Tant la manca d'ascensor en edificis plurifamiliars com la manca de condicions d'accessibilitat són problemàtiques força esteses a les Terres de l'Ebre, les Comarques Centrals i l'Alt Pirineu i Aran. En aquest últim territori, el 67,9% del total de la població viu en edificis no accessibles, davant de la mitjana catalana del 60,4%; i el 53% dels habitatges principals en edificis plurifamiliars per sobre de la planta baixa no disposen d'ascensor, quan la mitjana catalana és del 35,8% *(veure taules núm. 9 i 10 de l'annex)*.

Cal mencionar que possiblement, les dimensions i el número d'habitatges en els edificis plurifamiliars a l'Alt Pirineu i Aran sigui inferior als de zones més poblades.

Pel què fa als habitatges principals que no disposen de sistema de calefacció fixe, segons el PTSH, a les comarques alt pirinenques aquests suposen un 22% del total de les llars. És una dada que pren especial rellevància si es té en compte que aquesta àrea és la que té les temperatures més baixes de tot el territori català, enregistrant durant els mesos d'hivern temperatures mínimes mitjanes sota zero. Les comarques del Pallars Sobirà i del Pallars Jussà són les comarques d'aquest àmbit territorial amb el percentatge més alt de llars sense sistema de calefacció fixe, essent entre el 25 i el 30% sobre el total d'habitatges principals.

A més a més, en aquestes dues comarques, més d'un 30% de les persones de 65 anys i més que viuen en llars amb la persona de referència de 65 anys i més viuen en habitatges que no disposen d'instal·lació fixa de calefacció respecte el total de persones grans de la comarca (*veure mapes núm. 11 i 12 de l'annex*).

Població mal allotjada segons la classificació ETHOS

L'Alt Pirineu i Aran és l'àmbit territorial amb una major proporció de persones sense sostre (2,28 per cada 1.000 habitants) i d'habitatge inadequat (2,98 per cada 1.000 habitants)⁶.

En termes generals, les comarques gironines encapçalen la major proporció de persones mal allotjades (11,34 persones per cada 1.000 habitants) seguides de l'Alt Pirineu i Aran (9,41) i les Terres de l'Ebre (9,06).

En el cas de l'APiA, en nombres totals, no son valors molt elevats perquè es tracta d'un territori poc poblat. Tot i això, és una realitat que té una incidència important en relació a la seva població.

⁶ Informació extreta a partir de les dades presentades a l'informe: Institut DEP. (2016). *Quantificació i distribució territorial de la població mal allotjada de Catalunya, 2016*. Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Població mal allotjada per cada 1.000 habitants per àmbits territorials. 2016

	Sense sostre	Sense habitatge	Habitatge insegur	Habitatge inadequat	Total població mal allotjada
Barcelona i àmbit metropolità	0,85	0,93	3,64	0,93	6,35
Girona	0,82	3,10	5,24	2,19	11,34
Catalunya Central	0,26	0,48	3,34	0,85	4,93
Tarragona	0,17	0,93	2,22	0,64	3,96
Terres de l'Ebre	0,40	4,14	3,56	0,95	9,06
Lleida	0,15	0,20	1,40	0,42	2,16
Alt Pirineu i Aran	2,28	0,10	4,05	2,98	9,41

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'estudi "Quantificació i distribució territorial de la població mal allotjada a Catalunya, 2016", Institut DEP.

Habitatge amb protecció oficial i habitatge social

L'escassa producció d'habitatge protegit des de l'any 2000 és una problemàtica accentuada i generalitzada a les àrees rurals.

Durant el període 2000-2007, les comarques alt pirinenques juntament amb l'àmbit metropolità van ser les àrees amb menor producció d'habitatge protegit en relació al número d'habitants. A més a més, a l'Alt Pirineu i Aran, la producció d'HPO suposa només el 0,9% del total d'habitatges oficials acabats durant els mateixos anys. *(veure taula núm. 13 de l'annex).*

Posteriorment, des del 2008 fins el 2015, a diferència de la resta d'àmbits territorials, l'Alt Pirineu manté la proporció de producció d'HPO, convertint-se en una de les àrees amb més producció en relació a la seva població. Tot i això, el percentatge de construcció d'HPO en relació al total d'habitatges construïts durant el mateix període, segueix sent el més baix de Catalunya *(veure taula núm. 14 de l'annex).*

Des de l'any 2000 fins al 2015 s'han construït habitatges amb protecció oficial a vint-i-un municipis de l'APiA. Aquests són els següents:

- Alta Ribagorça: El Pont de Suert.
- Alt Urgell: La Seu d'Urgell i Montellà i Martinet.
- Cerdanya: Puigcerdà, Bellver de Cerdanya, Isòvol, Bolvir, Llívia i Alp.

- Pallars Jussà: Tremp, Talarn, La Pobla de Segur i La Torre de Capdella.
- Pallars Sobirà: Sort, Esterri d'Àneu, Lladorre, Llavorsí i Soriguera.
- Val d'Aran: Vielha, Naut Aran i Les.

Habitatges acabats amb protecció oficial per comarques

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Alt Urgell	46	-	13	27	24	9	-	-	-
Alta Ribagorça	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cerdanya	10	24	-	-	18	23	21	4	8
Pallars Jussà	-	-	18	-	-	-	99	29	13
Pallars Sobirà	-	-	-	8	-	-	-	1	11
Val d'Aran	13	18	-	30	-	-	-	-	14
<i>Catalunya</i>	<i>5.186</i>	<i>5.109</i>	<i>5.887</i>	<i>5.020</i>	<i>3.803</i>	<i>4.303</i>	<i>6.315</i>	<i>6.388</i>	<i>6.753</i>
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Alt Urgell	-	49	20	40	-	-	-	-	-
Alta Ribagorça	3	-	-	-	-	-	-	-	-
Cerdanya	12	37	-	-	-	-	-	-	-
Pallars Jussà	-	18	-	-	1	-	-	-	-
Pallars Sobirà	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Val d'Aran	-	20	-	-	-	-	-	-	-
<i>Catalunya</i>	<i>5.759</i>	<i>5.147</i>	<i>992</i>	<i>1.059</i>	<i>706</i>	<i>784</i>	<i>1.358</i>	<i>768</i>	<i>945</i>

Font: Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori

Pel què fa a les persones inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial, a les comarques alt pirinenques l'any 2017 es van registrar 13,20 persones per cada 1.000 habitants (*veure taula núm. 15 de l'annex*).

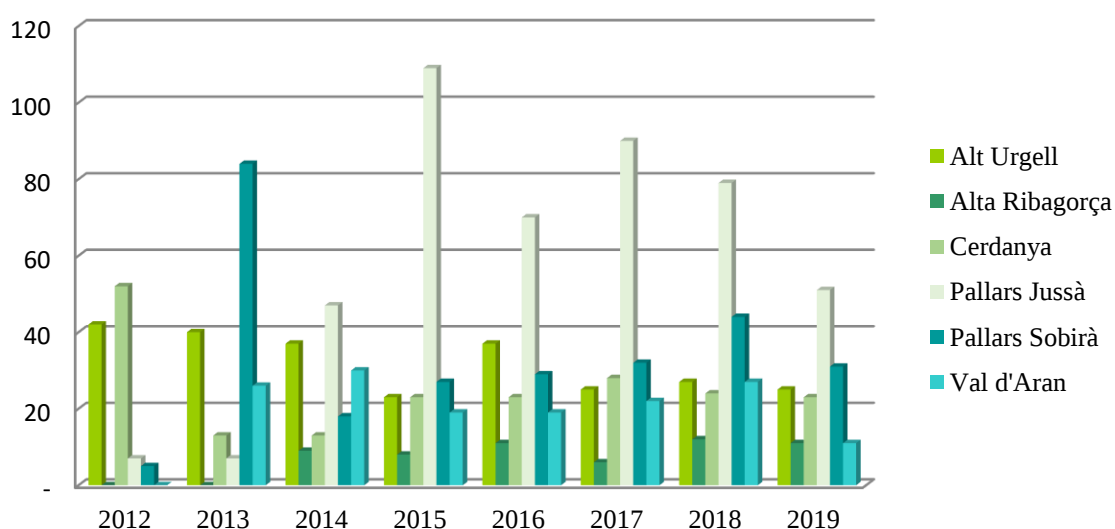
Tal i com s'especifica a la diagnosi del PTSH, posant l'enfoc en les dinàmiques a nivell municipal, aquestes són especialment elevades en relació a la població a Barcelona, a determinats municipis de l'entorn metropolità, del litoral català, de la conurbació de Tarragona, i al Pirineu, en els principals municipis del sistema de Vielha, de Sort i de Puigcerdà⁷. En aquest sentit, caldria remarcar que els habitatges familiars principals

⁷ Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, Departament de Territori i Sostenibilitat (desembre 2018). *Pla Territorial Sectorial d'habitatge de Catalunya* [document per a l'aprovació inicial]. Generalitat de Catalunya. Pàg.79.

d'aquests tres municipis alt pirinencs no supera en cap dels casos el 55% del total del parc.

En el context d'àmbits comarcals, el Pallars Jussà és una de les comarques on es registren els valors més alts de persones inscrites al registre. Segons la persona tècnica de referència del servei a la comarca, actualment hi ha una llista d'espera d'uns 3 anys i es reben entre 120 i 50 sol·licituds anuals. La segueixen, amb números de sol·licituds anual força inferiors, el Pallars Sobirà, l'Alt Urgell i La Cerdanya.

Persones que han formalitzat la inscripció en el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial



Font: elaboració pròpia amb dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge i Agència de l'Habitatge de Catalunya

Pel què fa a l'habitatge social, la Xarxa de mediació per al lloguer social l'any 2016 a l'Alt Pirineu i Aran s'enregistren 3,24 habitatges per cada 1.000 habitants, quan la mitjana de Catalunya és d'1,11. Totes les comarques excepte la Vall d'Aran compten amb aquest recurs i és un dels serveis més actius a les Oficines Locals d'Habitatge (*veure taula núm. 16 de l'annex*).

Habitatges llogats per les borses d'habitatge de lloguer social per comarques

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Alt Urgell	54	35	36	21	4	-	-	1	-	-
Alta Ribagorça	9	9	9	8	8	5	8	7	10	11
Cerdanya	4	4	7	9	7	4	5	8	7	16
Pallars Jussà	34	32	25	29	23	31	18	31	28	23
Pallars Sobirà	-	15	27	23	21	21	25	27	25	26
Val d'Aran	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alt Pirineu i Aran	101	95	104	90	63	61	56	74	70	76

Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge i Agència de l'Habitatge de Catalunya

Per contra, la Xarxa d'habitatges d'Inserció té molt poca incidència a les comarques alt pirinenques i, en general, a les àrees rurals (4 habitatges a l'APiA el 2015 representant 0,05 habitatges per cada 1.000 habitants), ja que aquests es concentren, majoritàriament, a les principals ciutats de cada territori (*veure taula núm. 17 de l'annex*).

Finalment, cal destacar que hi ha un gran nombre de municipis, la major part d'ells en àrees rurals, que no disposen de cap habitatge social de la Generalitat. Un dels possibles arguments i obstacle que explica aquest fet és la mida i les característiques de les promocions, que les fa inviables en municipis petits.

Sòl

Pel què fa a la capacitat de sòl urbà i urbanitzable per a nous habitatges, segons el PTSH, l'Alt Pirineu i Aran té una ràtio de 413 habitatges per cada 1.000 habitants, essent la més alta de Catalunya, seguit de Ponent i les Terres Ebre. En aquest cas, les àrees rurals tenen les majors proporcions de sòl urbanitzable i s'observa la relació que a menor població, major potencial de sòl classificat.

Per contra, el patrimoni municipal de sòl i habitatge, un instrument que representa un gran potencial per desenvolupar polítiques d'habitatge, és en general molt inferior a les àrees rurals. En el cas de Ponent i l'Alt Pirineu menys del 8% de municipis tenen PMSH. A les comarques alt pirinenques, el valor total del PMSH en relació amb el total de població és de 10€ per càpita, quan la mitjana a Catalunya és de 128€. El territori amb els valors més baixos són les Terres de l'Ebre, on el valor total del PMSH en relació amb el total de població és de 2€ per càpita.

Només el 2,4% dels municipis de menys de 500 habitants tenen PMSH. En el cas dels municipis entre 500 i 1.000, un 9,5% en disposen; i de les poblacions d'entre 1.000 i 5.000 habitants, un 18,5%. El valor total de PMSH per càpita per cada un dels trams de població municipal és de 8€, 43€ i 50€ consecutivament (*veure taules núm. 18 i 19 de l'annex*). A l'Alt Pirineu i Aran, més del 70% dels municipis tenen menys de 500 habitants.

3.4. Turisme

El turisme és una de les principals activitats econòmiques a nombroses àrees de les comarques alt pirinenques i, com a conseqüència, té una relació directa amb el sector de l'habitatge en aquesta zona.

Per una banda, l'alta estacionalitat del turisme i de les activitats econòmiques vinculades al sector, genera unes problemàtiques en el sector de l'habitatge complexes de resoldre i de quantificar en els principals pols turístics com la Vall d'Aran, la Vall de Boí, el Pallars Sobirà, l'Urgellet, les valls del Cadí i la Cerdanya.

L'oscil·lació de població genera una dificultat de trobar habitatge per part de les persones que treballen durant períodes concrets en estacions d'esquí, en el sector de l'hosteleria o en activitats derivades del sector turístic és cada vegada més latent. També ho és cada vegada més per a la població fixa, que veu com l'oferta de l'habitatge de lloguer permanent disminueix davant dels avantatges econòmics i flexibles del lloguer turístic o l'elevada presència d'habitatges secundaris que ja s'ha esmentat anteriorment.

Habitatges d'ús turístic per comarques a l'Alt Pirineu i Aran. Juliol 2021

Alt Urgell	148
Alta Ribagorça	289
Cerdanya	773
Pallars Jussà	175
Pallars Sobirà	498
Val d'Aran	1224
Total	3107

Font: Guia oficial d'establiments turístics de la Generalitat de Catalunya

Pel què fa als allotjaments turístics, en el cas de l'Alt Pirineu i Aran, l'any 2020 s'enregistren més de 500 places per cada 1.000 habitants, essent la major proporció de tot el territori català.

Allotjaments turístic per cada 1.000 habitants per àmbits funcionals. 2020

	Total d'allotjaments	Allotjaments per cada 1.000hab.
Metropolità	165.590	32,94
Comarques Gironines	210.664	284,02
Camp de Tarragona	114.597	186,13
Terres de l'Ebre	13.864	74,82
Ponent	7.408	20,28
Comarques Centrals	23.635	46,28
Alt Pirineu i Aran	40.395	549,17

Font: Idescat, a partir de les dades del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies.

En el cas de la comarca del Pallars Sobirà, el número de places en allotjaments turístics supera amb escreix el número de la seva població fixe.

Allotjaments turístics a l'APiA. Places per comarques. 2020

	Establiments hotelers	Càmpings	Turisme rural	Total
Alt Urgell	1.485	2.625	638	4.748
Alta Ribagorça	1.804	1.080	425	3.309
Cerdanya	3.234	4.524	470	8.228
Pallars Jussà	707	1.794	503	3.004
Pallars Sobirà	2.834	7.842	687	11.363
Val d'Aran	6.491	3.069	183	9.743

Font: Idescat, a partir de les dades del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies.

3.5. Percepció per part dels ens municipals

Les dades i reflexions que es presenten en aquest apartat s'han extret de *l'Estudi de percepció dels ens locals de l'Alt Pirineu i Aran sobre l'accés a l'habitatge*, realitzat l'any 2020 per l'Institut de Desenvolupament de l'Alt Pirineu i Aran amb la col·laboració de mOntanyanes - estratègies creatives per a la dinamització local.

Aquest estudi, que a dia d'avui no està publicat, sorgeix fruit de l'anul·lació de la *1a Jornada de Polítiques actives per habitar el Pirineu* a causa de les restriccions derivades de la Covid19, i amb la voluntat de conèixer i posar en comú la realitat i la percepció sobre l'accés a l'habitatge per part dels ajuntaments del territori.

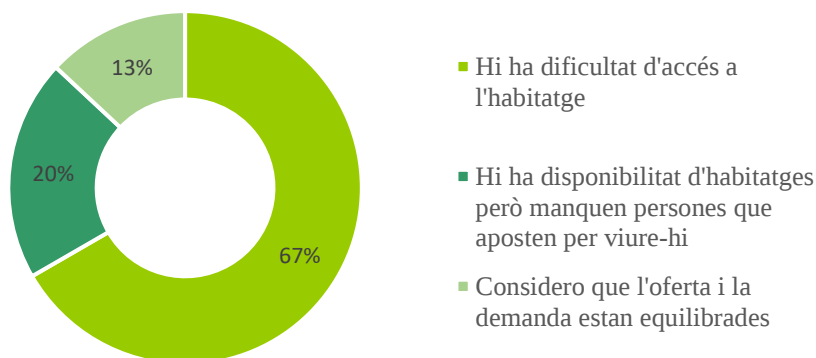
La part de l'estudi que s'exposa en aquest apartat es basa en la informació extreta de:

- Les respostes d'una enquesta dirigida a tècnics municipals i càrrecs electes de tots els municipis que formen part de l'Alt Pirineu i Aran, amb respostes del 70% dels municipis (un total de 57 ajuntaments) dels quals, el 56% eren càrrecs electes, i el 44% restant, persones tècniques municipals i comarcals.
- Dues sessions de treball amb les persones tècniques de referència en l'àmbit de l'habitatge dels Consells Comarcals, el Conselh Generau d'Aran, l'Ateneu Cooperatiu de l'Alt Pirineu i Aran i IDAPA.

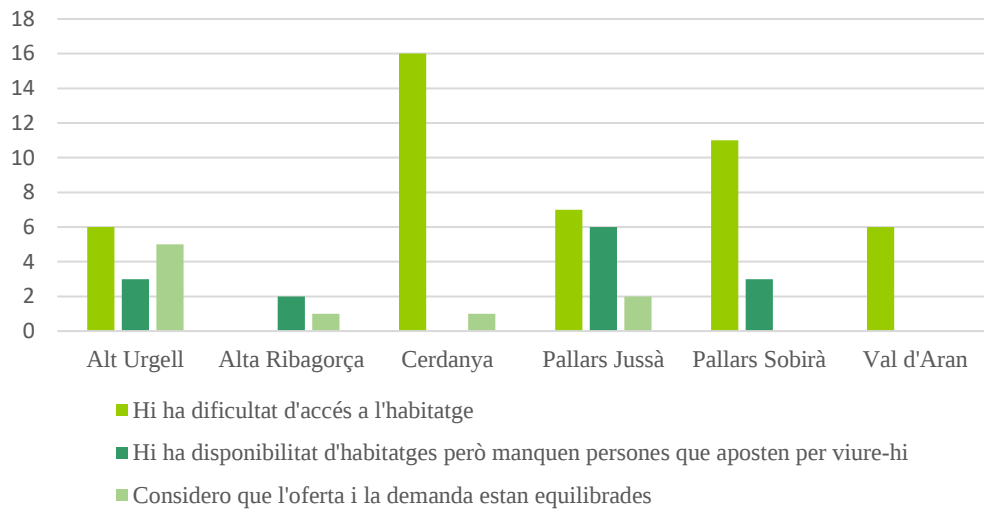
Percepció de la situació general sobre l'accés a l'habitatge

El 90% dels municipis de l'Alt Pirineu i Aran que han participat a l'estudi consideren que l'accés a l'habitatge és un dels àmbits prioritaris que ha d'afrontar el territori. A més, tot i tractar-se d'un territori demogràficament fràgil, pràcticament el 70% dels municipis consideren que hi ha dificultat d'accés a l'habitatge als seus nuclis.

Percepció de la situació general sobre l'accés a l'habitatge



Percepció de la situació general sobre l'accés a l'habitatge per comarques



Les respostes dels municipis desgranades per comarques fa evidents les dues realitats que conviuen a l'Alt Pirineu. Per una banda, la Cerdanya, la Vall d'Aran i el Pallars Sobirà, essent les comarques més turístiques, són les que concentren més municipis que consideren que hi ha dificultats d'accés a l'habitatge.

Per l'altra banda, l'Alt Urgell i el Pallars Jussà compten amb realitats diverses dins de la comarca, en la que un nombre significatiu de municipis considera que l'oferta i la demanda estan equilibrades, i un altre nombre important de poblacions centra la problemàtica en la manca de persones que apostin per viure-hi. Tot i això, en les dues comarques la principal problemàtica detectada és la de la dificultat d'accés a l'habitatge.

Finalment, l'Alta Ribagorça, essent la comarca menys poblada de Catalunya, i només amb tres municipis, manifesta la manca de persones que aposten per viure-hi.

La realitat dels nuclis petits i de muntanya

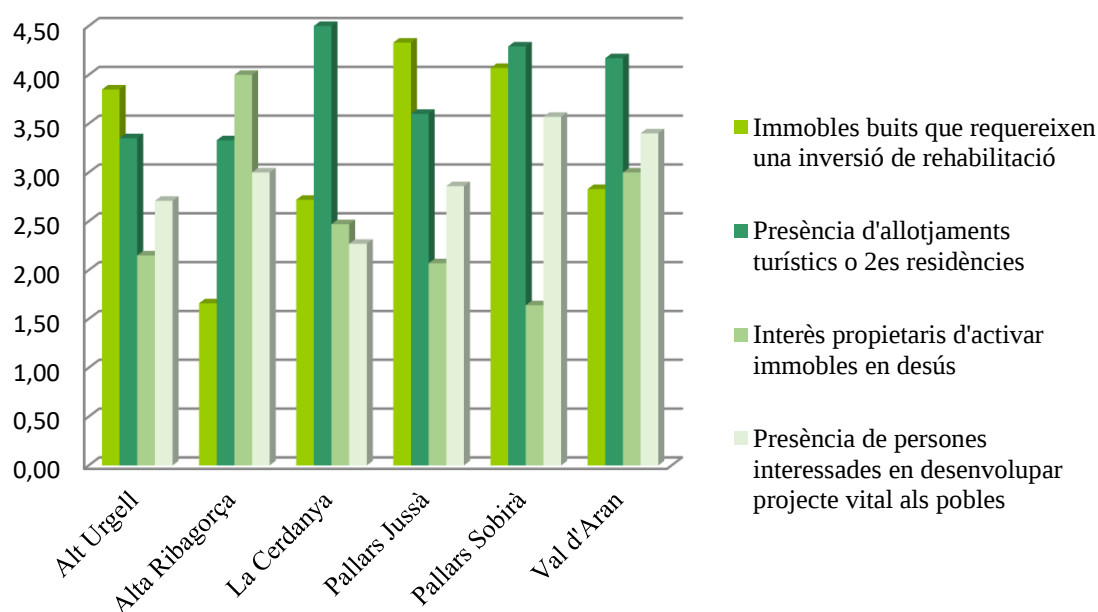
Dins de les particularitats dels municipis de muntanya es poden diferenciar aquelles poblacions que estan al fons de vall, que acostumen a estar més ben comunicades i que solen concentrar una major població, i els nuclis de muntanya o de capçalera, sovint més petits i fora dels eixos de comunicació principals.

Pel què fa a la realitat específica d'aquests nuclis, un 70% els municipis perceben una alta presència d'immobles que es destinen a segones residències i habitatges d'ús turístic, afectant a l'accés a l'habitatge per a primers residents.

Aquest fenomen es percep a totes les comarques que conformen el territori de l'Alt Pirineu i Aran, essent més destacat a la Cerdanya, el Pallars Sobirà i la Vall d'Aran.

Paral·lelament, els municipis que destaquen la nombrosa presència d'immobles buits que requereixen una inversió per a poder-los activar es troben a les comarques del Pallars Jussà, el Pallars Sobirà i l'Alt Urgell.

Percepció de la realitat específica als nuclis petits i de muntanya

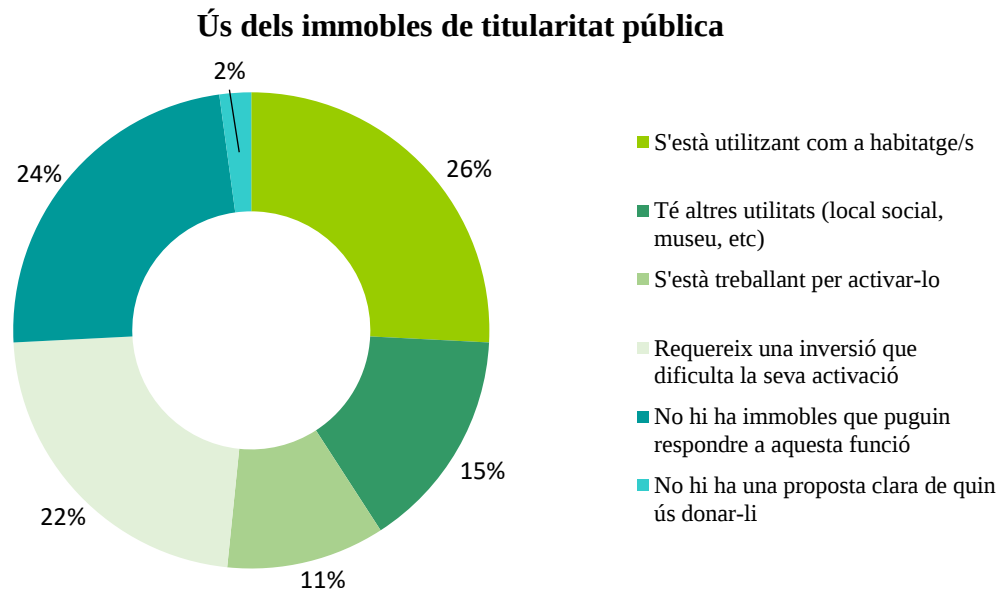


Actuacions per part de les administracions locals

De tots els municipis que han participat a l'estudi (57 en total), 20 han indicat que han desenvolupat accions encaminades a garantir l'accés a l'habitatge per a la població resident. I 23 manifesten que tenen previstes accions o mesures en aquest sentit.

Les accions que s'han realitzat o que estan previstes de realització s'emmarquen, per una banda, en l'adquisició, rehabilitació o construcció d'immobles per a destinar-los a habitatge social i, per l'altra, en la regulació de l'habitatge d'ús turístic, en aquest cas concretament a Vielha e Mijaran i a La Cerdanya.

A la meitat dels municipis que tenen immobles de titularitat pública se'ls està donant un ús o estan treballant per activar-los. La major part com a habitatges i la resta com a locals socials o altres usos públics.



Un 22% de les poblacions manifesten que tenen immobles que podrien respondre a la necessitat d'habitatge però no compten amb el finançament per rehabilitar-los.

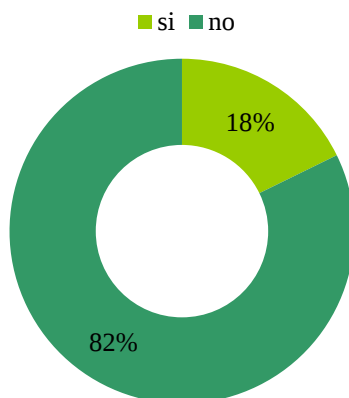
Els immobles de titularitat pública prenen especial importància als nuclis petits que poden ser més fràgils en termes de població, assegurant habitatge públic a preus socials al marge de les dinàmiques del mercat privat de lloguer o compra.

En aquesta línia, hi ha un treball encarregat per IDAPA i realitzat durant l'any 2011 en el que es van inventariar tots els immobles públics susceptibles de ser rehabilitats de les comarques de l'Alt Urgell i el Pallars Sobirà, identificant-ne l'estat. [Soriano, J.M. (2011). *Inventari d'edificacions públiques susceptibles de ser rehabilitades de les comarques de l'Alt Urgell i el Pallars Sobirà*. GRAMP, Dept. Geografia de la Universitat Autònoma de Barcelona].

Suport d'administracions supralocals

Només el 18% dels municipis manifesta haver rebut suport per part d'administracions supralocals per impulsar mesures o actuacions en l'àmbit de l'habitatge.

Suport tècnic o econòmic d'administracions supralocals



En aquesta línia, des dels ens locals es considera que, per tal de donar resposta a la problemàtica de l'accés a l'habitatge als nuclis del territori, seria útil comptar amb suport d'administracions superiors en diferents línies. Les propostes i aportacions rebudes també posen de manifest la importància d'encetar una línia de treball conjunta entre administracions locals i supralocals per posar en marxa accions específiques. Les diferents propostes recollides es mostren tot seguit:

Suport econòmic i de finançament

- Per tal de poder realitzar les inversions necessàries tant destinades a la rehabilitació d'immobles públics i privats i poder-los activar com a habitatges de primera residència i socials.
- Destinar partides fixes per tal de millorar serveis i infraestructures dels nuclis petits sense haver de concórrer a convocatòries de subvenció.

Suport tècnic

- Per a la realització de plans urbanístics i modificacions d'aquests.
- Per abordar i agilitzar la gestió i tramitació en relació als immobles buits i en mal estat i neteja de solars.
- Per inventariar i classificar els edificis buits i el seu estat com a primer pas per incentivar la seva activació.

- Per assessorar propietaris de les possibles vies d'activació dels immobles.
- Per elaborar propostes viables i plans per generar habitatge protegit en pobles petits, tenint en compte les característiques constructives i evitant la tendència a centralitzar els parcs d'habitatge a les capital i centres de serveis.

Suport en termes de regulació i mediació

- En relació als preus del mercat i els preus dels habitatges de protecció oficial.
- Per controlar l'elevada presència d'immobles d'ús turístic.
- Per l'establiment d'incentius per a aquells immobles que es destinin a la primera residència.

Reflexions que es presenten a l'estudi de percepció

Seguint la tendència general d'arreu del territori, a l'Alt Pirineu i Aran es percep una dificultat d'accés a l'habitatge amb una limitada oferta de lloguer i, en especial, d'habitatges de protecció oficial i habitatge social. Aquests dèficits prenen especial rellevància per la feblesa demogràfica d'aquests territoris. En els que a més, el desenvolupament del sector turístic, un dels principals sectors econòmics, i l'interès per l'adquisició d'habitatges per part de residents temporals, condiciona els preus de mercat. D'aquesta manera, la dificultat d'accés a l'habitatge és un obstacle per a l'atracció i la fixació de població, vitals al territori.

Es constata que la realitat dels municipis petits i de muntanya és més accentuada pel que fa a una major presència de segones residències que, a més, en moltes ocasions conviuen amb immobles buits i en mal estat. Aquest fet fa necessari l'establiment d'instruments i polítiques específiques que facilitin l'accés a l'habitatge de primera residència.

En relació als habitatges buits i als que requereixen accions de rehabilitació, s'observa que la normativa i l'orientació de les línies d'ajut actuals sovint no responen a la realitat dels immobles de l'Alt Pirineu i Aran, i contribueixen poc a l'activació d'un parc d'habitatge en desús i en mal estat. En aquesta línia, l'opinió més estesa és que cal prioritzar les actuacions de rehabilitació davant de la construcció de nous immobles. En aquest sentit, la percepció des del món local divergeix de la previsió realitzada al PTSH i en concret al Pla específic de les àrees rurals, que preveu centrar l'estratègia en la construcció d'habitatge d'obra nova.

Es considera un aspecte important incorporar la visió del sector privat per tal d'abordar aquesta problemàtica de manera conjunta entre tots els agents involucrats. Alhora, es valora que seria interessant cercar fórmules per centralitzar tant la gestió com la comunicació en l'àmbit de l'habitatge amb l'objectiu de facilitar i agilitzar la informació als agents implicats i a la població interessada.

Es valoren molt positivament algunes experiències d'accés innovador i/o alternatiu a l'habitatge des de la cultura del cooperativisme que estan sorgint a l'Alt Pirineu i Aran; una línia de treball poc coneguda al territori, que cal divulgar i que tindria moltes potencialitats en edificacions i pobles semidespoblats (cal recordar que en el conjunt d'aquestes 6 comarques hi ha més de 500 nuclis de població).

En línies generals, les problemàtiques que es fan més presents a la realitat local són:

- L'alta demanda de segona residència i lloguer ocasional.
- La necessitat de rehabilitació d'immobles en ruïnes o en mal estat i en desús.
- La manca oferta d'habitatges socials o a preus accessibles.

4. ACTUACIONS REALITZADES I PREVISTES A L'ALT PIRINEU I ARAN

4.1. Actuacions realitzades i previstes per part de governs locals

Les actuacions que s'exposen a continuació són aportacions fetes pels propis ajuntaments (tan per càrrecs electes com per persones tècniques dels ens locals) arrel del mateix *Estudi de percepció dels ens locals de l'Alt Pirineu i Aran sobre l'accés a l'habitatge* d'IDAPA.

Recull d'accions o mesures des dels municipis per garantir l'accés a l'habitatge de primera residència o habitatge protegit:

Alt Urgell	
	Tramitació d'ajuts i subvencions per l'accés a l'habitatge.
La Seu d'Urgell	Previst desenvolupar un parc propi d'habitatges, per llogar-los a preu assequible a persones amb dificultats.
	Previst fer convenis amb propietaris per rehabilitar habitatges a canvi d'uns anys sense lloguer o lloguer "tou".
Cava	Pendent d'una subvenció per a poder reformar un edifici públic per a destinar-lo a lloguer destinat a persones que vulguin impulsar un projecte vital al municipi i amb voluntat de quedar-s'hi. Preferentment, persones joves.
	Borsa d'habitatge de lloguer.
Peramola	S'està estudiant subvencionar obres de reforma de cases deshabitades a canvi d'un compromís dels propietaris de posar-les en lloguer.
Les Valls d'Aguilar	La proposta del PUOSC es centra en el despoblament i l'envelliment de la població.
	La dinamització territorial persegueix l'objectiu en aquest sentit. Estem a l'espera de poder tenir els ajuts de les convocatòries. L'habitatge s'encamina a la gent jove i a la residència permanent.
Arsèguel	Dos pisos municipals adjudicats per concurrència pública. Ambdós a persones que treballen al mateix municipi.
Estamariu	L'antiga casa de la mestra s'utilitza com habitatge social.
Alta Ribagorça	
Vilaller	Previst regular un pla d'habitatge oferint un punt d'informació per tal d'aconseguir una població estable i arrelar la gent al territori.

Cerdanya	
Consell Comarcal	S'ha iniciat un estudi per regular els habitatges d'ús turístic.
Bellver de Cerdanya	Construcció d'habitatge protegit de venda i lloguer en fase d'aprovació. Ara per ara, disposem de dos habitatges.
Puigcerdà	2 habitatges per famílies i 1 d'ús compartit per nuclis unifamiliars. Tenim una Borsa de lloguer social de 40 habitatges, 5 habitatges en cessió d'ús.
Das	Estem en negociacions per adquirir un immoble per a habitatge protegit i fer una modificació.
Ger	Venda de parcel·les a preu de promoció.
Prats i Sansor	Adquisició de la rectoria per poder rehabilitar-la i fer lloguer social.
Merganges	Crear un espai cooperatiu relacionat amb l'explotació sostenible forestal, on poder desenvolupar i fixar a diferents famílies.
Alp	Gestionant la possibilitat de reformar antics pisos de propietat municipal (mancomunada) per a fer habitatge protegit i d'emergència social.
Fontanals de Cerdanya	Dos habitatges per a lloguer social.
Isòvol	L'Ajuntament ha procedit a adquirir sòl per desenvolupar un sector d'habitatges de protecció oficial en el municipi, mitjançant l'aprovació del POUM.
Pallars Jussà	
Consell Comarcal	Una immobiliària ha adquirit habitatges en règim de protecció oficial i els preus del lloguer son més assequibles que al mercat lliure.
La Pobla de Segur	Intent des de l'Ajuntament de la compra o la cessió d'edificis del SAREB per poder fer lloguer social.
Tremp	Oferim un servei d'intermediació al lloguer ambdues parts per facilitar l'accés a l'habitatge.
Gavet de la Conca	S'estan rehabilitant 2 cases de l'antic mestre del poble per posar a lloguer.
La Torre de Capdella	L'ajuntament té habitatges patrimonials que posa a lloguer a preus assequibles. Existència d'un bloc de pisos amb dos escales de Protecció Oficial de l'Agència d'Habitatge.

Pallars Sobirà

Soriguera	Rehabilitació immobles de titularitat municipal (antigues escoles públiques) per a lloguer social.
La Guingueta d'Àneu	Creació de 4 habitatges de lloguer social.
Tírvia	Tenim una acció que es basa en el manteniment de l'escola. Els habitatges propietat de l'Ajuntament de Tírvia estan llogats la gran majoria a famílies amb nens en edat escolar que es comprometen a escolaritzar-los a l'escola de Tírvia.
Lladorre	El desenvolupament de 10 habitatges de protecció oficial per lloguer al nucli de Tavascan.
Esterri de Cardós	Hi ha dos pisos de lloguer social, propietat de l'ajuntament, els quals estan utilitzats. Paral·lelament, s'ha comprat una finca urbana a un nucli, i s'està negociant amb l'INCASÒL. Actualment paralitzat, ja que no encaixa en els barems que tenen plantejats de fer pisos de lloguer social i per tant el projecte que s'hauria de desenvolupar al municipi no és econòmicament viable amb el lloguer social a 10 anys, degut als elevats preus de construcció que implica la normativa urbanística (construccions en pedra, unifamiliars).
Llavorsí	Projectats 15 habitatges de protecció oficial, actualment aturat per la situació de crisi i a l'espera de rebre resposta de l'INCASOL i la Dir. Gral de l'Habitatge.
	Pendent d'iniciar expedient de modificació per incorporar edificacions fora de sòl dels nuclis agregats.
Esterri d'Àneu	L'ajuntament té un terreny i el volem destinar a habitatge protegit.
Baix Pallars	No està previst però si trobéssim finançament ens agradaria fer pisos amb un lloguer accessible.

Val d'Aran

Vielha e Mijaran	S'està tramitant la regulació urbanística de l'ús d'habitatge d'ús turístic abans no definida a la normativa i les condicions d'emplaçament d'aquest a les diferents zones.
Bossòst	L'Ajuntament voldria posar a disposició terrenys per a un parc d'habitatge públic i contribuir a la rehabilitació d'habitatges buits en situació de degradació. En aquests moments, el POUM es troba en fase de participació ciutadana, però trobem força complicat tirar-lo endavant per altres casuístiques.
Naut Aran	Habitatges socials a Arties . Habitatges a preu taxat a Salardú.

4.2. Coherència entre les problemàtiques detectades i les actuacions realitzades i previstes

Tal i com s'observa, hi ha una coherència entre les actuacions impulsades i/o plantejades a nivell local i les problemàtiques més latents del territori. Tot i això, moltes d'aquestes de moment estan en una fase de previsió i encara no s'estan executant. Els quatre reptes a partir dels quals es poden classificar la major part d'actuacions dels municipis alt pirinencs són:

- La fixació de població
- Ampliar el parc de lloguer social i d'habitatge amb protecció oficial
- Rehabilitar habitatges per tal de poder activar-los
- Fer front a l'elevada presència d'habitatges secundaris

A mode de resum, una part important dels municipis que compten amb immobles de titularitat pública els estan utilitzant o tenen intenció d'utilitzar-los com a habitatges de lloguer social, en aquests casos, acostumen a ser espais com les antigues escoles o la casa del mestre. En el cas de Tírvia o d'Arsèguel, per exemple, les persones usuàries d'aquests habitatges representen un retorn directe al municipi, treballant o portant els infants a l'escola del poble.

A Tremp, Puigcerdà o a Peramola, gestionen una borsa local d'habitatge de lloguer social, exercint com a punt d'informació i mediació. En el cas de Tremp, a més, aquesta conté habitatges d'altres municipis de la comarca.

Nombrosos ajuntaments manifesten que s'està treballant o està previst generar parc d'habitatges de lloguer social o d'habitatge amb protecció oficial. Les línies d'actuació per a l'augment o la creació d'aquests habitatges està força dividit:

- Una part dels municipis preveuen la rehabilitació, o bé d'edificis públics, o bé de privats, mitjançant ajudes, subvencions o convenis amb el compromís d'oferir lloguer social.
- Una altra part estan treballant o contemplan l'adquisició de sòl o d'immobles per a fer habitatge protegit.

Paral·lelament, a la Cerdanya i a Vielha e Mijaran s'està treballant en la línia de la regulació dels habitatges d'ús turístic.

Per altra banda, Esterri de Cardós és un exemple d'una de les problemàtiques que es mencionen al PTSH: la dificultat de produir habitatge social públic als municipis petits. En aquest cas, l'ajuntament fa anys que treballa per oferir habitatge a preus assequibles al municipi i ha adquirit un terreny amb l'objectiu de fer-hi habitatge social, però la normativa urbanística i el desencaix amb els barems de l'Incasol impliquen la seva inviabilitat econòmica.

Finalment, diversos municipis enfoquen les estratègies locals d'habitatge com a factors clau per a l'arrelament de la població i de les persones joves. És el cas de Vilaller, que preveu oferir un punt d'informació o Les Valls d'Aguilar, que centren la proposta del PUOSC en el despoblament.

Hi ha aspectes que són difícils de plantejar a nivell municipal i requereixen una estratègia conjunta de territori. Un exemple és poder donar resposta a les persones en situació d'emergència o de vulnerabilitat, com les persones sense sostre, que en termes relatius representen un percentatge elevat en relació a altres territoris, però que suposen un col·lectiu molt dispers dins d'una àrea àmplia i poc poblada. Un altre cas és el de cercar els encaixos en les normatives i legislacions per tal que no suposin un obstacle per a fer efectiu el dret a l'habitatge.

4.3. Programa de mobilització d'habitatge al món rural

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

Aquest programa és un exemple de les polítiques d'habitatge aplicades a les àrees rurals. Situa l'habitatge com a 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 obtenen 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 preveu que els ens

locals rebin assessorament en els àmbits administratiu, jurídic i de gestió dels projectes. El pressupost assignat per a aquestes proves és de dos milions d'euros.

El programa inclou la rehabilitació tan 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 s'ha fet 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 dutes 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 (*veure taula núm. 20 de l'annex*).

	Num. de municipis presentats	Num. 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

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.

Dos dels projectes seleccionats de l'Alt Pirineu i Aran, consisteixen en:

Cooperativa d'habitatge en cessió d'ús La Tremolina a Gerri de la Sal (Baix Pallars)

El projecte iniciat a Baix Pallars és la rehabilitació d'un immoble privat que acollirà una cooperativa d'habitatge amb quatre unitats familiars en cessió d'ús. La proposta va acompanyada d'un projecte de sobirania energètica i alimentària. A més, aquest preveu l'ús públic per a veïns i veïnes, d'alguns dels espais comunitaris com ara una sala polivalent o un obrador i cuina amb registre sanitari, cercant la interacció amb iniciatives del sector agroalimentari al territori.

Rehabilitació de les antigues escoles dels nuclis a Isona i Conca Dellà

Rehabilitació d'immobles de titularitat municipal, en aquest cas, les antigues escoles dels nuclis agregats que actualment en desús. És un projecte que es planteja de manera transversal com a palanca de dinamització del municipi i des d'una òptica inclusiva. L'objectiu és poder oferir habitatge de lloguer assequible a persones que treballin al municipi i, alhora, que impulsi la reactivació de l'escola, fixant població en edat escolar.

Aquestes proves pilot formen part de la primera fase del programa, que ha de tenir continuïtat a partir d'aquest 2021 amb una nova convocatòria on es podran acollir la resta de municipis possibles beneficiaris dels ajuts.

4.4. Altres programes amb incidència al món rural

Programa d'actuacions municipals (PAMH) de la Diputació de Barcelona

Un altre exemple d'un programa que s'ajusta a les particularitats dels municipis petits és el Programa d'actuacions municipals (PAMH) impulsat des de la Diputació de Barcelona. En aquest cas s'ha creat un instrument de planificació no reglada de caràcter executiu i flexible per dur a terme a curt termini i que consta d'una diagnosi i d'un pla d'acció. Aquest recurs facilita la planificació de programes i actuacions als municipis petits que no tenen l'estructura per a desenvolupar un Pla Local d'Habitatge a partir d'un document funcional i responent a les seves particularitats de manera operativa. Es realitza amb un equip transversal, assumint el lideratge des de l'ajuntament en qüestió però amb el suport de la Diputació.

Actuacions del servei d'arquitectura, conservació i millora del patrimoni

Una altra línia d'actuacions que ha tingut una gran incidència a les zones rurals són les actuacions per a la recuperació i rehabilitació del teixit urbà i de recuperació de l'espai públic. Tal i com es menciona al PTSH, el fet de tenir com a àmbit tot el territori de Catalunya, va possibilitar generar una política amb visió de conjunt, on s'hi encabia tant els nuclis rurals com les principals ciutats. En aquest cas no hi ha una incidència directe en l'habitatge, però sí en el teixit urbà i l'espai públic com a factors de valorització social.

Aquests programes, com el Programa de mobilització de l'habitatge al món rural, són exemples de propostes que s'ajusten a les particularitats locals de municipis petits. Alguns dels aspectes que expliquen aquesta idoneïtat, a banda de la dotació econòmica, són: que ofereixen un suport tècnic i d'assessorament a propostes generades i inicialment dissenyades pels propis municipis; que són flexibles, permetent encabir-hi propostes úniques que s'adaptin a cada casuística; o que es basen en la cooperació entre administracions.

5. CREACIÓ D'UNA INCUBADORA DE POLÍTIQUES D'HABITATGE DE MUNTANYA

5.1. Justificació

Les comarques alt pirinenques, com a territoris de muntanya i tal i com s'argumenta en els apartats anteriors, tenen una realitat específica que les diferencia de la resta de Catalunya. Les seves particularitats dificulten que aquesta àrea pugui incloure's en les polítiques i les línies estratègiques que es defineixen a escales més àmplies. Un dels motius és el biaix que s'evidencia entre la lectura que es fa des de les administracions centrals i la percepció des del món local. Per aquesta raó, i per tal vetllar perquè no sigui un territori al marge, cal cercar línies de treball que permetin:

- Analitzar la realitat dels municipis alt pirinencs i detectar-ne les problemàtiques i potencialitats.
- Dissenyar polítiques, actuacions i mètodes de planificació que s'adaptin a la realitat d'aquestes àrees.
- Dotar de suport econòmic i tècnic als municipis per fer-les viables.

Per abordar aquests reptes, es proposa la creació d'un ens que pugui fer la funció d'una incubadora, entesa com a mitjà accelerador del desenvolupament, a partir de la cura i l'atenció a un objecte concret, petit (o en aquest cas, poc poblat) i que requereix solucions adaptades.

L'objectiu de la Incubadora de polítiques d'habitatge és impulsar projectes per donar resposta a uns reptes compartits a partir de la interacció entre els agents que en formen part. Al concepte d'incubadora hi van inherents valors com la innovació, la cooperació o la transformació social, valors a partir dels quals s'estructura aquesta proposta.

La visió principal és abordar a partir d'estratègies transformadores les problemàtiques que es viuen als municipis de muntanya a partir dels criteris:

- Des d'una visió social i, concretament, de desenvolupament local, posant les persones al centre de les estratègies.
- Treballant de manera transversal, entenent que cal definir línies de treball conjuntes amb altres àrees que tenen una relació directa amb el projecte vital de les persones que habiten en un territori.

- Cooperant entre agents públics i privats, i de diversos nivells administratius.
- Col·laborant amb centres de recerca i universitats, tan per generar coneixement com per dissenyar propostes innovadores.
- Aprenent d'altres territoris amb particularitats semblants i cercar la replicabilitat dels projectes que es duguin a terme.

5.2. Línies de treball de la Incubadora de polítiques d'habitatge de muntanya

a) Observatori de l'habitatge a l'Alt Pirineu i Aran

Objectius:	- Ampliar la informació estadística i el tractament de les dades. - Analitzar i visibilitzar necessitats i problemàtiques específiques del territori. - Detectar aspectes normatius o de legislació que suposen un obstacle per a l'impuls i el desenvolupament de polítiques d'habitatge al territori.
Descripció	- Cerca de sistemes d'estudi adaptats a les particularitats de l'àrea.
d'activitats:	- Estudi de territoris amb realitats compartides i identificació de polítiques i actuacions que puguin ser replicables. - Realització d'estudis per a cercar normatives que s'adaptin a les particularitats de l'àrea. - Col·laboració amb centres de recerca i universitats, incloent diversos àmbits d'estudi com l'arquitectura o la sociologia.

b) Punt de transferència de coneixement

Objectius:	- Integrar la transferència d'informació entre agents del món local i entre món local i administracions supralocals.
Descripció	- Generació d'un espai que permeti compartir experiències de bones pràctiques, projectes replicables, recursos d'utilitat, normatives o informació d'interès.
d'activitats:	- Creació d'espais col·lectius de generació d'idees i projectes (jornades, formacions).

c) Cooperació per a la facilitació d'actuacions

Objectius: - Cercar estratègies que facilitin la cooperació entre ens locals oferint suport i seguiment.

Descripció - Creació de recursos mancomunats o associació de municipis per desenvolupar polítiques i actuacions conjuntes de municipis d'una mateixa àrea o amb casuístiques similars.

d'activitats: - Treball conjunt des de tots els nivells de l'administració pública que intervenen en les polítiques d'habitatge.

 - Incorporació del sector privat (promotores, immobiliàries, entitats del tercer sector, etc) en l'impuls de projectes i actuacions.

d) Oficina tècnica

Objectius: - Oferir suport tècnic als ens locals.

Descripció Dotació d'un equip tècnic que permeti:

d'activitats: - Suport als ens locals en els àmbits jurídic, urbanístic, administratiu, de disseny de polítiques, de planificació per a l'execució i d'avaluació de propostes concretes.

 - Seguiment i assessorament als equips de treball de les administracions locals.

e) Línies de finançament específiques

Objectius: - Adaptar línies de finançament als municipis petits i amb particularitats específiques.

Descripció - Dotació de mecanismes de suport econòmic flexibles, que permetin finançar projectes diversos, de manera que cada municipi compti amb capacitat de dissenyar actuacions adaptades a la seva realitat concreta. En la línia del Programa de rehabilitació al món rural, que estableix uns barems però permet un ampli marge de projectes.

f) Laboratori de projectes

Objectius:	- Impulsar projectes innovadors que s'ajustin a les particularitats de municipis concrets seguint criteris de replicabilitat amb l'objectiu de fer front als reptes del territori. - Fomentar els models de tinença alternatius.
Descripció d'activitats:	- Cerca d'estratègies que vinculin l'habitatge i altres àmbits (educació, pagesia, noves tecnologies, ocupació...), aportant una visió transversal. - Disseny de propostes per a col·lectius específics (joves, gent gran, etc).

g) Representació territorial

Objectius:	- Incloure el coneixement generat en les diverses fases de les polítiques territorials: disseny, seguiment i avaluació.
Descripció d'activitats:	- Presència d'organitzacions coneixedores del territori en les diferents fases de les polítiques d'habitatge.

5.3. Estructura de la Incubadora de polítiques d'habitatge de muntanya

Per a poder garantir la seva transversalitat i viabilitat, la Incubadora ha de ser una plataforma formada per organitzacions de diversos nivells administratius i amb competències a l'àrea en qüestió i en l'àmbit de l'habitatge. Per aquest motiu es proposa que les organitzacions que en formin part siguin:

- Generalitat de Catalunya
- Institut de Desenvolupament de l'Alt Pirineu i Aran
- Els 6 Consells Comarcals de l'àmbit territorial
- Grups d'Acció Local de l'Alt Pirineu i Aran (Consorci GAL Alt Urgell – Cerdanya i Consorci Leader Pirineu Occidental)
- Associació Micropobles de Catalunya (amb representants de l'Alt Pirineu i Aran)
- Centre de recerca o Universitat: en aquest cas podria ser la Universidad de Zaragoza, a través de la Cátedra DPZ sobre Despoblación y Creatividad; o la Universitat Rovira i Virgili a través de la Càtedra UNESCO d'Habitatge.

La proposta d'Incubadora s'estructura en tres òrgans de treball:

1. Òrgan de govern: format per representants de les organitzacions impulsores de la plataforma. La missió d'aquest és definir i prioritzar les línies de treball de la incubadora.
 - a. Representant competent en matèria d'habitatge de la Generalitat de Catalunya
 - b. Representant de l'Institut de Desenvolupament de l'Alt Pirineu i Aran
 - c. Representant dels 6 consells comarcals que confomen l'APiA
 - d. Representant dels dos Grups d'Acció Local de l'APiA
 - e. Representant de l'Ass. Micropobles de Catalunya que alhora sigui un representant del món local de l'APiA
 - f. Representant d'un centre de recerca i/o universitari
 - g. Representant de l'equip tècnic de la incubadora
2. Consell de participació: format per representants del món local i per entitats del territori i representants del sector privat. La missió del consell és poder aportar la visió del món local, participar en el disseny i la priorització dels programes i en l'avaluació d'aquests.
3. Equip tècnic: format per tres persones tècniques. La missió d'aquest és el disseny, l'execució i el seguiment i avaluació dels programes.
 - a. Una persona tècnica de l'àmbit de l'arquitectura
 - b. Una persona tècnica de l'àmbit jurídic
 - c. Una persona tècnica de desenvolupament local

5.4. Calendari estimat

En aquest punt es fa una proposta de calendarització per a la posada en marxa de la Incubadora:

2021	- Difusió de la proposta entre les potencials organitzacions impulsores de la mateixa.
2022	- Constitució de l'Òrgan de govern. - Acord del model d'Incubadora i funcionament de l'organització. - Consens per a la dotació econòmica i tècnica per part de les organitzacions impulsores.
2023	- Inici del treball de l'equip tècnic. - Constitució del Consell de participació. - Definició i priorització de les línies estratègiques i de treball. - Participació en l'elaboració del Pla específic de les àrees rurals.

5.5. Pressupost estimat

De manera molt genèrica, es realitza una proposta econòmica que permeti la creació i posada en marxa d'aquest instrument:

Tres persones tècniques	90.000 €
Despeses generals de l'espai de treball	2.400 €
Partides per a projectes concrets	5.000 €
TOTAL	97.400 €

Finalment, en aquest treball, el plantejament d'aquesta organització i les línies de treball que en formen part es planteja a nivell alt pirinenc. Tot i això, la major part de les propostes que s'exposen estan pensades en clau de món rural i municipis petits, responent a particularitats d'un territori que s'estén més enllà de les comarques de muntanya.

6. CONCLUSIONS

1. Les polítiques d'habitatge i la seva planificació a Catalunya experimenten un desencaix amb les àrees rurals i/o poc poblades.

Des del món local de l'Alt Pirineu i Aran es considera que l'accés a l'habitatge és un dels àmbits prioritaris que ha d'afrontar el territori. A més, el 70% dels municipis consideren que hi ha dificultat d'accés a l'habitatge als seus nuclis. Tot i això, aquesta lectura presenta un biaix amb la realitat que es projecta des de les administracions centrals, en les que els municipis petits i les àrees rurals no formen part de les àrees de prioritització en les polítiques d'habitatge catalanes.

2. A banda del biaix en la percepció de la realitat del territori, les àrees rurals experimenten desencaixos normatius a nivell urbanístic o legislatius que dificulten l'impuls de polítiques per facilitar l'accés a l'habitatge. Alguns exemples són la definició dels habitatges buits (que tenen una gran presència a les zones rurals, però en la definició dels quals s'exclouen aquells que es troben en àrees rurals en procés de pèrdua de població); la desconexió amb els criteris per a la definició d'àrees prioritàries, establerts des d'una òptica urbana; o la manca de publicació de dades estadístiques dels municipis petits, que no permet fer una radiografia completa de la totalitat del territori.

3. Fins al moment, les actuacions per facilitar l'accés a l'habitatge que s'han dut a terme a les àrees rurals són significativament inferiors a la resta d'àrees i, en general, hi ha molta menor incidència de polítiques d'habitatge en aquests territoris. En termes relatius, el nombre d'habitatges amb protecció oficial o de lloguer social és molt menor que a les àrees urbanes. També són significativament inferiors la proporció d'ajudes per a la rehabilitació o les ajudes al pagament del lloguer, entre d'altres.

4. Al món rural, i en concret a l'Alt Pirineu i Aran, les polítiques d'habitatge són un factor clau per fer front al repte poblacional.

Es tendeix a argumentar el despoblament a partir de la manca d'oportunitats dels territoris rurals i la conseqüent pèrdua de població, i aquesta és una realitat que es viu a moltes àrees. Tot i això, l'Alt Pirineu i, en general el món rural, compta amb realitats molt diverses.

Hi ha àrees rurals que pateixen els efectes d'un procés de gentrificació i, tot i tenir poca densitat de població, el mercat està cada vegada més tensionat. Aquest és el cas de les àrees amb alta presència turística.

En el cas de l'Alt Pirineu i Aran, menys de la meitat del parc d'habitatges són habitatges familiars principals. Tot i això, els preus mitjans de compravenda d'habitatge són dels més elevats de Catalunya.

Cal vetllar perquè en aquests territoris amb fragilitat demogràfica, la manca d'accés a l'habitatge no sigui un factor d'expulsió de la població permanent. I cal cercar estratègies per a fer front a les particularitats d'aquestes àrees.

5. Cada vegada més es fa efectiva la tendència a descentralitzar les polítiques cap a nivells locals. Tot i això, si aquesta no va acompanyada de recursos i dotacions pressupostàries, els municipis més petits compten amb capacitats molt limitades per dur a terme actuacions.

En el cas de l'Alt Pirineu, el percentatge de municipis que manifesta haver rebut algun tipus de suport per part d'administracions supralocals per facilitar l'accés a l'habitatge no supera el 20% del total. En aquesta línia, s'ha impulsat el Programa de rehabilitació específic per a municipis petits del món rural, actualment en fase d'execució de proves pilot a 20 municipis catalans. A més, el Pla Territorial Sectorial preveu l'elaboració d'un pla específic d'habitatge a les àrees rurals que pugui donar resposta a les particularitats d'aquestes zones.

6. Davant del desencaix de les polítiques dissenyades a escales més àmplies, calen estratègies específiques per a donar respostes a particularitats concretes. Per aquest motiu es proposa la creació d'una Incubadora de polítiques d'habitatge de muntanya, que pretén ser un instrument canalitzador de les polítiques d'habitatge a aquest territori.

D'aquesta manera, situar l'accés a l'habitatge com a àmbit imprescindible per al desenvolupament local, i fer-ho a partir de la cooperació entre agents i en clau d'innovació, cercant metodologies i estratègies flexibles i adaptades, i dotant de recursos els municipis alt pirinencs per garantir l'accés a l'habitatge digne i assequible als seus nuclis.

7. BIBLIOGRAFIA

Catalunya. Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge. *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, 9 de gener de 2008, núm. 5044.

Catalunya. Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012. *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, 23 de juliol de 2015, num. 6919.

Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, Departament de Territori i Sostenibilitat (desembre 2018). *Pla Territorial Sectorial d'habitatge de Catalunya* [document per a l'aprovació inicial]. Generalitat de Catalunya.

Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, Departament de Territori i Sostenibilitat (2006). *Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran*. Generalitat de Catalunya.

Departament de Territori i Sostenibilitat (maig 2019). *Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya del 2018*. Generalitat de Catalunya.

Institut d'Estadística de Catalunya. *Dades*. <http://www.idescat.cat>

Generalitat de Catalunya. *Guia oficial d'establiments turístics de la Generalitat de Catalunya*. <http://establimentsturistics.gencat.cat/rtcwebguies/AppJava/index.jsp>

Promo Assessors Consultors SA. (març 2019). *Avaluació de l'impacte econòmic dels habitatges d'ús turístic en el món rural català*. Fundació del Món Rural.

Fundació del Món Rural. (2020). *L'Observatori del món rural 2020*. Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, Generalitat de Catalunya.

mOntanyanes. Estratègies creatives per la dinamització local (2020). *Estudi de percepció dels ens locals de l'Alt Pirineu i Aran sobre l'accés a l'habitatge* [estudi presentat per a la publicació]. Institut de Desenvolupament de l'Alt Pirineu i Aran.

Soriano, J.M. (2011). *Inventari d'edificacions públiques susceptibles de ser rehabilitades de les comarques de l'Alt Urgell i el Pallars Sobirà*. GRAMP, Dept. Geografia de la Universitat Autònoma de Barcelona.

Bosch, J. i Casas, J. (2021, 17 de juny). *El Plan territorial sectorial de vivienda de Cataluña*. [ponència]. Postgrau de Polítiques d'habitatge. Universitat Rovira i Virgili.

Pluma, A. i García, L. (2021, 1 de juliol). *"Herramientas de planificación estratégica para las políticas locales de vivienda"*. [ponència]. Postgrau de Polítiques d'habitatge. Universitat Rovira i Virgili.

Agraïments:

Josep Oliaire, Sebastià Mata, Eva Tarragona, Raimon Monterde i Pere Porta.

ANNEX

L'habitatge a l'Alt Pirineu i Aran

**La innovació i la cooperació com a factors claus per a desenvolupar
polítiques d'habitatge al món rural**

Taules núm. 1

Cerdanya	
Municipi	Num. Hab.
Alp	1.593
Bellver de Cerdanya	2.005
Bolvir	375
Das	234
Fontanals de Cerdanya	437
Ger	449
Guils de Cerdanya	549
Isòvol	281
Lles de Cerdanya	270
Llívia	1.431
Meranges	100
Montellà i Martinet	578
Prats i Sansor	222
Prullans	226
Puigcerdà	9.486
Riu de Cerdanya	93
Urús	196
Pallars Jussà	
Municipi	Num. Hab.
Abella de la Conca	183
Castell de Mur	173
Conca de Dalt	410
Gavet de la Conca	261
Isona i Conca Dellà	1.042
Llimiana	146
Pobla de Segur	3.043
Salàs de Pallars	327
Sant Esteve de la Sarga	122
Sarroca de Bellera	116
Senterada	139
Talarn	595
Torre de Capdella	759
Tremp	5.911

Alta Ribagorça	
Municipi	Num. Hab.
Pont de Suert	2.257
Vall de Boí	1019
Vilaller	549

Pallars Sobirà	
Municipi	Num. Hab.
Alins	272
Alt Àneu	414
Baix Pallars	331
Espot	366
Esterri de Cardós	64
Esterri d'Àneu	804
Farrera	108
La Guingueta d'Àneu	289
Lladorre	237
Llavorsí	346
Rialp	641
Soriguera	420
Sort	2.154
Tírvia	164
Vall de Cardós	350

Alt Urgell	
Municipi	Num. Hab.
Alàs i Cerc	320
Arsèguel	81
Bassella	217
Cabó	93
Cava	45
Coll de Nargó	540
Estamariu	125
Fígols i Alinyà	244
Josa i Tuixén	103
Montferrer i Castellbò	1.034
Oliana	1843
Organyà	771
Peramola	347
Pont de Bar	152
Ribera d'Urgellet	932
La Seu d'Urgell	12.206
Valls d'Aguilar	245
Valls de Valira	784
Vansa i Fórnols	149

Vall d'Aran	
Municipi	Num. Hab.
Arres	60
Bausen	60
Bòssost	1.115
Es Bordes	255
Canejan	89
Les	971
Naut Aran	1.836
Vielha e Mijaran	5.611
Vilamòs	178

Taula núm. 2

Taula 6.6.1 Indicadors de política d'habitatge i de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial per cada 1.000 habitants per àmbits (rural/urbà). Catalunya

	Àrees rurals	Àrees urbanes	Total Catalunya
Ajuts al pagament del lloguer			
Sol·licituds de les prestacions per al pagament del lloguer (mitjana anual 2008-2015)	1,44	4,51	4,35
Subvencions concedides (mitjana anual 2008-2015)	0,92	3,22	3,11
Prestacions econòmiques d'urgència especial (mitjana anual 2011-2015)	0,20	0,48	0,46
Habitatges amb protecció oficial i lloguer social			
Nombre d'habitatges amb protecció oficial acabats (mitjana anual 2000-2007)	0,19	0,81	0,78
Nombre d'habitatges amb protecció oficial acabats (mitjana anual 2008-2014)	0,20	0,58	0,56
Parc públic gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (2016)	0,74	2,02	1,95
Nombre d'habitatges a la Xarxa d'habitatges d'inclusió (2015)	0,03	0,23	0,22
Habitatges gestionats per la Xarxa de mediació per al lloguer social (2016)	0,43	1,15	1,11
Rehabilitació			
Habitatges que han rebut ajuts públics per la rehabilitació (mitjana anual 2010-2014)	0,21	2,17	2,08
Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial			
Nombre de sol·licituds (2014)	1,26	10,35	10,22
Població (2014)			
Total població	388.358	7.130.545	7.518.903
Percentatge de població respecte el total de Catalunya	5,2%	94,8%	100,0%

FONT: elaboració pròpia a partir de les corresponents bases de dades (veure apartat 5è)

Taula extreta del PTSH, pàg. 136

Taules núm. 3 i 4

Taula 5.3.4.1 Habitatges iniciats per àmbits funcionals. Catalunya, 2000-2015

	Mitjana anual període 2000-2007	Mitjana anual període 2008-2015	Mitjana anual per cada 1.000 habitants període 2000-2007	Mitjana anual per cada 1.000 habitants període 2008-2015
Àmbit Metropolità	35.943	5.058	7,25	1,07
Comarques Gironines	14.566	1.708	21,13	2,34
Camp de Tarragona	10.972	734	22,93	1,43
Terres de l'Ebre	5.235	382	27,90	2,02
Ponent	6.076	694	17,45	1,94
Comarques Centrals	6.425	520	16,65	1,33
Alt Pirineu i Aran	2.280	240	29,67	3,16
Penedès	9.304	629	21,75	1,36
Catalunya	90.801	9.965	13,39	1,34

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Taula 5.3.4.2 Habitatges acabats per àmbits funcionals. Catalunya, 2000-2015

	Mitjana anual període 2000-2007	Mitjana anual període 2008-2015	Mitjana anual per cada 1.000 habitants període 2000-2007	Mitjana anual per cada 1.000 habitants període 2008-2015
Àmbit Metropolità	28.319	9.251	6,44	1,95
Comarques Gironines	10.344	3.584	16,60	4,91
Camp de Tarragona	10.664	2.271	24,70	4,44
Terres de l'Ebre	4.138	1.579	24,34	8,32
Ponent	3.516	1.632	10,94	4,54
Comarques Centrals	4.148	1.562	11,65	4,00
Alt Pirineu i Aran	1.501	555	21,93	7,30
Penedès	7.398	1.672	19,37	3,63
Catalunya	70.028	22.105	10,35	2,97

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Taules extretes del PTSH, pàg. 73

Taula núm. 5

Taula 5.1.1.3 Règim de tinença dels habitatges principals per àmbits funcionals. Catalunya, 2011

	Habitatges de propietat sense pagaments pendents o per herència o donació	Habitatges de propietat amb pagaments pendents	Habitatges de lloguer	Habitatges cedits gratís o a baix preu i altres formes	Total habitatges
Àmbit Metropolità	40,4%	33,5%	20,7%	5,4%	100,0%
Comarques Gironines	39,2%	32,4%	21,8%	6,6%	100,0%
Camp de Tarragona	37,3%	40,3%	16,5%	5,9%	100,0%
Terres de l'Ebre	46,7%	30,2%	14,5%	8,7%	100,0%
Ponent	42,8%	32,7%	17,5%	7,1%	100,0%
Comarques Centrals	41,6%	31,9%	19,3%	7,1%	100,0%
Alt Pirineu i Aran	44,3%	22,3%	23,6%	9,9%	100,0%
Penedès	37,0%	41,4%	14,9%	6,7%	100,0%
Catalunya	40,3%	34,1%	19,8%	5,9%	100,0%

FONT: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de 2011 facilitades per IDESCAT

Taula extreta del PTSH, pàg. 19

Taules núm. 6 i 7

Quadre 3.1.5

Preus de venda de l'habitatge lliure nou per àmbits territorials. 2018

(1/2)

	Preus mitjans (milers€)		Superfície mitjana (m ² construïts)		Preus mitjans (euros/m ²)		
	Import	Var. % 18/17	Superfície	Var. % 18/17	Import	Variació 18/17 % (1)	
						preus c	preus k
Àmbits territorials funcionals							
Alt Pirineu i Aran	301,7	14,0	120,6	11,6	2.480	8,8	7,0
Camp de Tarragona	148,2	7,2	105,9	8,2	1.442	-1,4	-3,0
Comarques centrals	112,5	10,2	97,4	0,5	1.259	12,1	10,2
Comarques gironines	174,7	9,3	106,8	-1,5	1.713	10,3	8,4
Metropolità	241,4	3,7	97,7	-2,1	2.617	7,0	5,2
Penedès	141,9	6,2	102,1	1,8	1.527	7,4	5,6
Ponent	84,1	-9,1	100,5	-2,1	840	-8,2	-9,7
Terres de l'Ebre	62,6	-8,9	88,7	-10,9	741	-0,0	-1,7
Demarcacions territorials							
Barcelona	224,7	5,4	98,3	-1,7	2.433	8,6	6,8
Girona	183,2	10,6	107,9	-0,4	1.761	10,5	8,6
Lleida	92,7	-21,2	101,1	-2,6	927	-17,1	-18,4
Tarragona	131,5	4,3	101,2	4,4	1.356	-0,9	-2,6
Catalunya	198,6	5,5	100,3	-0,8	2.104	7,5	5,7

(1) La variació a preus constants està calculada considerant una inflació de l'1,7%.

Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les dades facilitades pel Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.

Quadre 3.1.6

Preus de venda de l'habitatge usat per àmbits territorials. 2018

(1/2)

	Preus mitjans (milers€)		Superfície mitjana (m ² construïts)		Preus mitjans (euros/m ²)		
	Import	Var. % 18/17	Superfície	Var. % 18/17	Import	Variació 18/17 % (1)	
						preus c	preus k
Àmbits territorials funcionals							
Alt Pirineu i Aran	184,6	-5,8	100,7	1,2	1.874	-2,4	-4,0
Camp de Tarragona	123,2	8,4	88,8	1,0	1.434	5,8	4,1
Comarques centrals	104,0	-0,2	94,5	-0,5	1.147	1,8	0,1
Comarques gironines	162,8	3,7	96,8	1,5	1.769	3,0	1,3
Metropolità	220,9	2,2	89,0	-0,2	2.494	4,7	3,0
Penedès	155,7	4,2	99,3	-0,1	1.704	6,0	4,2
Ponent	76,2	-6,1	99,7	-3,3	771	-3,0	-4,6
Terres de l'Ebre	79,9	-1,2	87,5	-4,4	956	4,7	3,0
Demarcacions territorials							
Barcelona	209,2	1,7	90,2	-0,1	2.352	4,1	2,4
Girona	166,3	3,3	97,1	1,3	1.795	3,1	1,4
Lleida	98,2	-4,2	99,6	-1,3	1.017	-2,2	-3,8
Tarragona	113,4	5,0	89,9	0,0	1.323	4,3	2,5
Catalunya	184,5	1,4	91,5	0,1	2.067	3,3	1,5

(1) La variació a preus constants està calculada considerant una inflació de l'1,7%.

Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les dades facilitades pel Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.

Taules extretes de l'Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya 2018

Taula núm. 8

Quadre 3.2.2

Mercat de l'habitatge de lloguer a Catalunya per àrees territorials. 2018

(1/2)

	Contractes anuals formalitzats			Renda mitjana			
	Habitatges 2018	Variació 18/17 %	Contractes / 1.000 habit	Euros/mes		Variació interanual	
				4t 2018	mitjana anual	4t18/4t17 % (1)	18/17 % (2)
<u>Àmbits territorials</u>							
Alt Pirineu i Aran	1.536	8,7	21,4	446,87	420,70	4,0	1,7
Camp de Tarragona	11.673	3,4	22,7	491,09	479,02	8,0	6,6
Comarques centrals	8.008	3,1	19,9	440,32	435,13	4,4	6,5
Comarques gironines	16.091	5,6	21,5	520,41	514,09	4,7	6,7
Metropolità	113.744	8,3	23,5	822,88	800,68	6,5	6,3
Penedès	9.208	6,6	19,5	599,85	584,98	5,6	6,1
Ponent	5.252	-0,7	14,5	397,51	387,84	4,5	4,1
Terres de l'Ebre	2.441	10,0	13,7	334,19	328,49	2,9	3,1
<u>Demarcacions territorials</u>							
Barcelona	128.458	7,7	22,9	789,51	768,76	6,5	6,5
Girona	16.534	5,6	21,7	521,01	513,83	4,7	6,5
Lleida	6.679	2,3	15,4	394,31	383,98	3,3	3,3
Tarragona	16.282	5,6	20,5	472,90	459,33	7,7	6,3
Catalunya	167.953	7,0	22,1	715,46	698,36	5,9	6,6

(1) Variació interanual dels lloguers mensuals corresponents al IV trimestre.

(2) Variació interanual de les mitjanes anuals.

Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge i Agència de l'Habitatge de Catalunya, a partir de les dades dipositades a l'INCASOL.

Taula extreta de l'Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya 2018

Taules núm. 9 i 10

Taula 5.1.3.1 Habitatges principals en edificis no accessibles per àmbits funcionals. Catalunya, 2011

	Habitatges principals en edificis no accessibles	Percentatge respecte el total d'habitatges principals	Població resident en edificis no accessibles	Percentatge respecte la població total de l'àmbit	Percentatge respecte la població total
Àmbit Metropolità	1.074.063	57,2%	2.716.930	57,3%	60,2%
Comarques Gironines	181.946	63,6%	470.621	64,2%	10,4%
Camp de Tarragona	125.434	62,2%	323.006	62,7%	7,2%
Terres de l'Ebre	49.485	68,9%	130.556	69,6%	2,9%
Ponent	86.343	61,4%	225.701	62,4%	5,0%
Comarques Centrals	107.277	71,1%	279.655	71,5%	6,2%
Alt Pirineu i Aran	21.103	67,9%	50.479	67,9%	1,1%
Penedès	122.847	66,8%	314.849	67,3%	7,0%
Catalunya	1.768.497	60,1%	4.511.798	60,4%	100,0%

FONT: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de 2011 facilitades per IDESCAT

Taula extreta del PTSH, pàg. 22

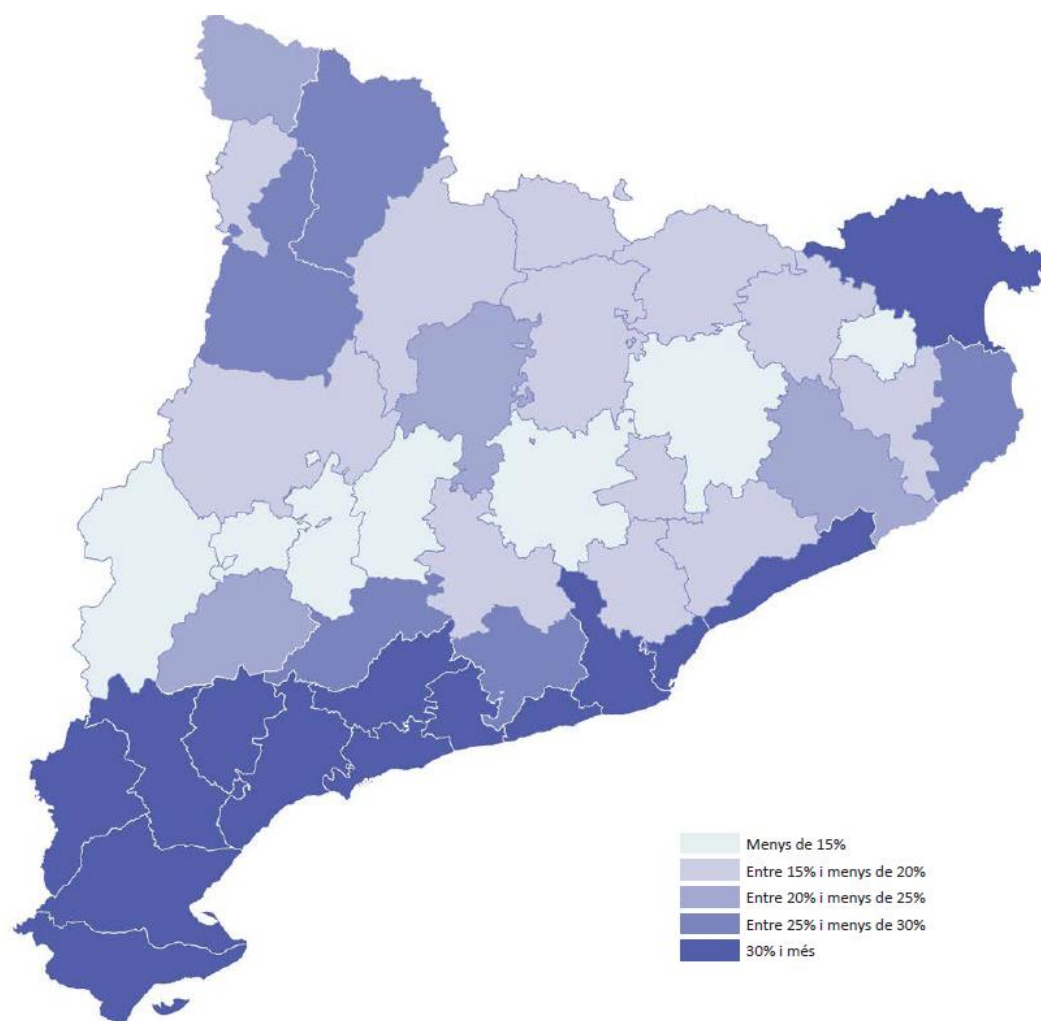
Taula 5.1.3.2 Habitatges principals en edificis plurifamiliars per sobre de la planta baixa que no disposen d'ascensor per àmbits funcionals. Catalunya, 2011

	Habitatges principals sense ascensor	Percentatge respecte el total d'habitatges principals	Població resident en edificis sense ascensor	Percentatge respecte la població total de l'àmbit	Percentatge respecte la població total
Àmbit Metropolità	508.018	31,5%	1.273.569	31,8%	61,9%
Comarques Gironines	79.107	45,1%	201.507	45,9%	9,8%
Camp de Tarragona	53.726	36,7%	140.426	38,1%	6,8%
Terres de l'Ebre	20.768	54,2%	54.434	55,0%	2,6%
Ponent	32.791	36,0%	89.379	38,6%	4,3%
Comarques Centrals	50.853	52,7%	130.010	53,2%	6,3%
Alt Pirineu i Aran	10.492	53,0%	24.844	53,0%	1,2%
Penedès	57.151	47,2%	141.890	47,6%	6,9%
Catalunya	812.907	35,3%	2.056.059	35,8%	100,0%

FONT: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de 2011 facilitades per IDESCAT

Taula extreta del PTSH, pàg. 22

Mapa núm. 11

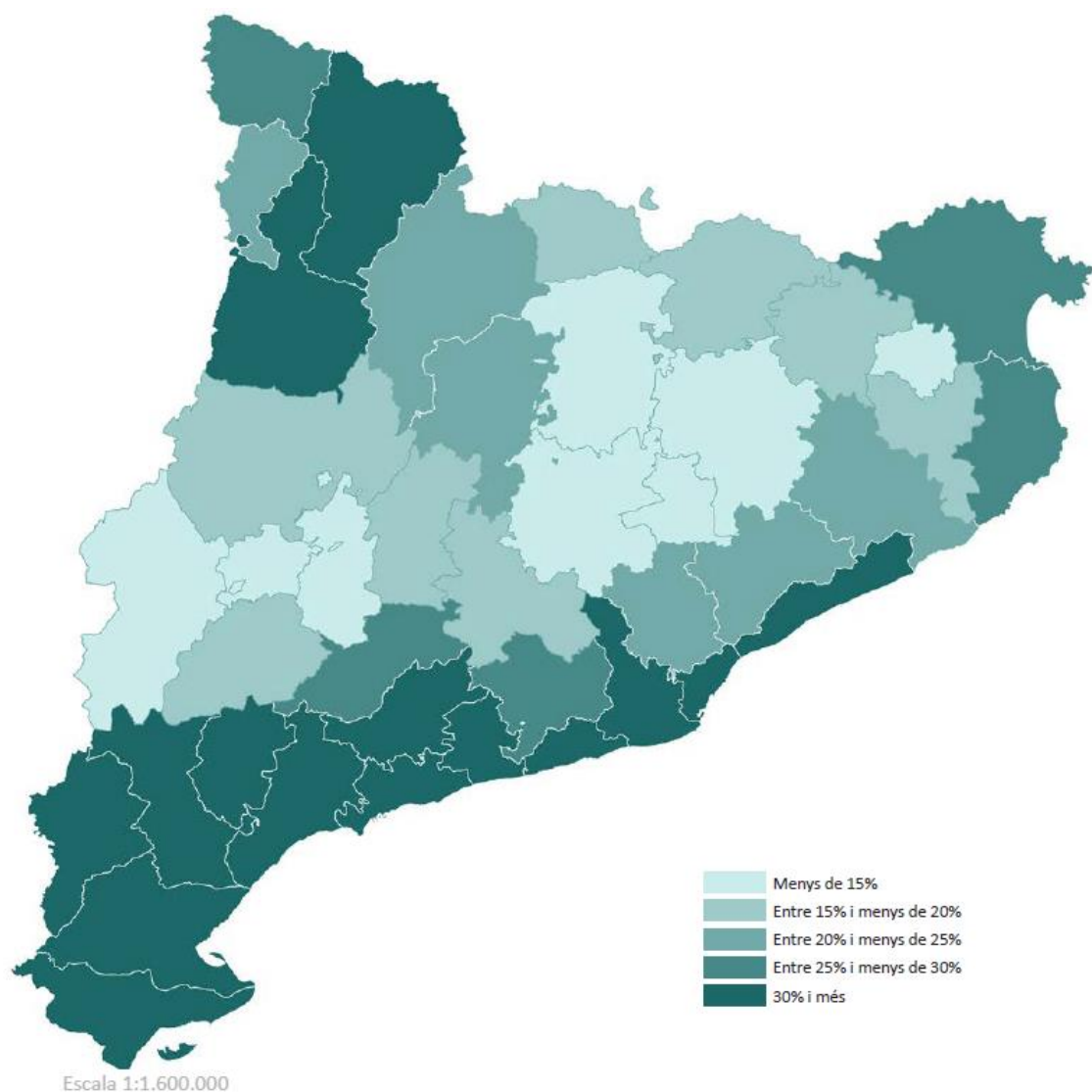


Escala 1:1.600.000

MAPA 5.1.4.2 Percentatge d'habitatges principals que no disposen d'instal·lació fixa de calefacció respecte el total d'habitatges principals per comarques. Catalunya, 2011

Mapa extret del PTSH, pàg. 26

Mapa núm. 12



MAPA 5.2.3.8 Percentatge de persones de 65 anys i més en llars amb la persona de referència de 65 anys i més que viuen en habitatges que no disposen d'instal·lació fixa de calefacció respecte el total de persones grans per comarques. Catalunya, 2011

Taules núm. 13 i 14

Taula 5.6.1.1 Habitatges amb protecció oficial acabats per àmbits funcionals. Catalunya, 2000-2007

	Habitatges amb protecció oficial acabats en el període 2000-2007	Mitjana anual	Percentatge respecte el total d'habitatges oficials acabats en el període 2000-2007	Habitatges amb protecció oficial acabats per cada 1.000 habitants cada any
Àmbit Metropolità	24.450	3.056	59,0%	0,7
Comarques Gironines	3.850	481	9,3%	0,8
Camp de Tarragona	3.253	407	7,8%	1,0
Terres de l'Ebre	2.059	257	5,0%	1,5
Ponent	2.792	349	6,7%	1,1
Comarques Centrals	2.380	298	5,7%	0,8
Alt Pirineu i Aran	369	46	0,9%	0,7
Penedès	2.309	289	5,6%	0,8
Catalunya	41.462	5.183	100,0%	0,8

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Taula 5.6.1.2 Habitatges amb protecció oficial acabats per àmbits funcionals. Catalunya, 2008-2015

	Habitatges amb protecció oficial acabats en el període 2008-2015	Mitjana anual	Percentatge respecte el total d'habitatges oficials acabats en el període 2008-2015	Habitatges amb protecció oficial acabats per cada 1.000 habitants cada any
Àmbit Metropolità	22.297	2.787	67,5%	0,6
Comarques Gironines	2.678	335	8,1%	0,5
Camp de Tarragona	2.067	258	6,3%	0,5
Terres de l'Ebre	614	77	1,9%	0,4
Ponent	1.914	239	5,8%	0,7
Comarques Centrals	1.448	181	4,4%	0,5
Alt Pirineu i Aran	399	50	1,2%	0,7
Penedès	1.613	202	4,9%	0,4
Catalunya	33.030	4.129	100,0%	0,6

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Taula núm. 15

Taula 5.3.5.6 Persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial segons municipi on es sol·licita per cada 1.000 habitants per àmbits funcionals. Catalunya, 2012-2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Variació 2012-2017 (%)
Àmbit Metropolità	11,14	11,46	12,01	12,30	13,94	16,98	52,5%
Comarques Gironines	5,27	6,52	7,66	9,17	10,99	12,29	133,2%
Camp de Tarragona	8,91	10,17	12,45	14,48	16,51	18,54	108,1%
Terres de l'Ebre	2,35	3,27	4,14	5,22	6,19	7,05	199,7%
Ponent	8,44	6,24	7,15	7,94	9,21	10,44	23,7%
Comarques Centrals	2,06	2,80	3,33	4,81	6,54	8,20	297,5%
Alt Pirineu i Aran	7,33	8,08	9,46	10,38	10,77	13,20	80,2%
Penedès	4,38	5,56	4,34	8,40	10,48	12,58	187,4%
Catalunya	9,12	9,57	10,22	11,10	12,77	15,30	67,9%

FONT: elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana i del Padró municipal d'habitants

Taula extreta del PTSH, pàg. 79

Taula núm. 16

Taula 5.6.5.1 Habitatges de la Xarxa de mediació pel lloguer social per àmbits funcionals. Catalunya, 2016

	Nombre d'habitatges	Percentage d'habitatges respecte al total	Nombre d'habitatges per cada 1.000 habitants
Àmbit Metropolità	4.945	59,1%	1,04
Comarques Gironines	704	8,4%	0,95
Camp de Tarragona	710	8,4%	1,38
Terres de l'Ebre	167	2,0%	0,90
Ponent	347	4,1%	0,95
Comarques Centrals	547	6,5%	1,37
Alt Pirineu i Aran	238	2,8%	3,24
Penedès	702	8,4%	1,51
Catalunya	8.360	100,0%	1,11

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Taula extreta del PTSH, pàg. 103

Taula núm. 17

Taula 5.6.4.1 Habitatges de la Xarxa d'inserció per al lloguer social per àmbits funcionals. Catalunya, 2015

	Nombre d'habitatges	Percentage d'habitatges respecte al total de Catalunya	Nombre d'habitatges per cada 1.000 habitants
Àmbit Metropolità	1.105	67,2%	0,23
Comarques Gironines	174	10,5%	0,24
Camp de Tarragona	44	2,6%	0,09
Terres de l'Ebre	14	0,8%	0,08
Ponent	67	4,0%	0,18
Comarques Centrals	94	5,7%	0,24
Alt Pirineu i Aran	4	0,2%	0,05
Penedès	141	8,5%	0,30
Catalunya	1.643	100,0%	0,22

FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Taula extreta del PTSH, pàg. 103

Taules núm. 18 i 19

Taula 5.4.3.3 Patrimoni municipal de sòl i habitatge (PMSH) per àmbits funcionals. Catalunya, 2014

	Percentatge municipis amb PMSH	Valor total del PMSH per càpita (en euros) (1)	Valor total del PMSH per càpita (en euros) (2)
Àmbit Metropolità	41,2%	164	215
Comarques Gironines	14,4%	31	70
Camp de Tarragona	16,9%	67	118
Terres de l'Ebre	11,5%	2	29
Ponent	7,3%	72	154
Comarques Centrals	12,1%	27	73
Alt Pirineu i Aran	7,7%	10	63
Penedès	23,7%	174	347
Catalunya	17,1%	128	199

FONT: elaboració pròpia a partir de les dades de la Sindicatura de Comptes de la Generalitat de Catalunya

Taula extreta del PTSH, pàg. 88

Taula 5.4.3.4 Patrimoni municipal de sòl i habitatge (PMSH) per trams de població municipal. Catalunya, 2014

	Percentatge municipis amb PMSH	Valor total del PMSH per càpita (en euros) (1)	Valor total del PMSH per càpita (en euros) (2)
Fins 500 hab.	2,4%	8	226
Entre 501 i 1.000	9,5%	43	475
Entre 1.001 i 5.000	18,5%	50	238
Entre 5.001 i 20.000	37,7%	72	196
Entre 20.001 i 50.000	48,7%	77	189
Més de 50.000 hab.	78,2%	180	198
Total	17,1%	128	199

Nota:

(1) Calculat sobre el total de població

(2) Calculat sobre la població dels municipis amb informació disponible

FONT: elaboració pròpia a partir de les dades de la Sindicatura de Comptes de la Generalitat de Catalunya

Taula extreta del PTSH, pàg. 88

Taula núm. 20

Relació de municipis presentats a la candidatura per a les proves pilot del Programa de rehabilitació d'habitatge al món rural (*en negreta els municipis seleccionats*).

Alt Pirineu i Aran

Baix Pallars

Josa i Tuixén

Isona i Conca Dellà

Peramola

Soriguera

Alins

Lladorre

Pont de Suert

Guingueta d'Àneu

Sort

Vilamòs

Lles de Cerdanya

Alt Àneu

Torre de Cabdella

Prats i Sansor

Barcelona

Gallifa

Camp de Tarragona

Passanant i Belltall

Rocafort de Queralt

Capafonts

La Vilella Alta

Cabacés

La Torre de Fontaubella

La Febró

Pontils

Els Garidells

Comarques Centrals

Vallcebre

Pinós

Riner

Alpens

Saldes

Rupit i Pruit

Castellfollit de Riubregós

Pinell de Solsonès

Espinelves

El Brull

Comarques Gironines

Ribes de Freser

Vilademuls

Palau de Santa Eulàlia

Planoles

Vallfogona de Ripollès

Ponent

Ciutadilla

Maldà

Llardecans

Almatret

La Sentiu de Sió

Torrebeßes

Torrefeta i Florejacs

Tarroja de Segarra

Preixens

Penedès

Montmaneu

Copons

Font-rubí

Terres de l'Ebre

Prat de Comte

La Pobla de Massaluca

Arnes

La Palma d'Ebre