

**MEMÒRIA**

# Diagnosi de reptes i potencials per la generació de polítiques d'habitatge regeneratives a **Lladó**

11 de març de 2026, Lladó

Equip redactor:	Activitat impulsada per:	Amb el suport de:
	 <p>Ajuntament de Lladó</p>	 <p>Diputació de Girona</p>

# Ús del Llenguatge Inclusiu

En la redacció d'aquest document, la cooperativa Miceli.social utilitza el llenguatge inclusiu, seguint les directrius de l'enfocament basat en el gènere i en els drets humans (EBGiDH). És per aquest motiu que el present informe s'escriu utilitzant principalment paraules en gènere neutre i parlant de «persones». L'ús del llenguatge inclusiu surt d'un compromís de la cooperativa per a contribuir a la construcció de l'equitat de gènere, entre altres equitats<sup>1</sup>, enteses des de la interseccionalitat i el decolonialisme (Andreotti, 2021).

---

<sup>1</sup> Els "Big Eight" identificadors socials són: habilitat; edat; ètnia; gènere; raça; religió; orientació sexual; i estatus socioeconòmic. Al 2017, l'associació nacional d'escoles independents dels Estats Units (NAIS) va ampliar aquesta llista original, amb els següents identificadors: imatge corporal; nivell educatiu assolit; nivell social/acadèmic assolit; origen familiar; construcció familiar; origen geogràfic/regional; idioma(es); estil d'aprenentatge; creences (polítiques, socials, religioses), globalisme/internationalisme.

# Encàrrec i origen de l'estudi

El present estudi és fruit de l'encàrrec realitzat per l'Ajuntament de Lladó amb el cofinançament de la Diputació de Girona gràcies al programa de *Subvencions per estudis, plans, programes i projectes en l'àmbit de l'habitatge* en la convocatòria del 2025.

L'encàrrec consistia en la realització d'un estudi que permetés identificar els reptes de l'habitatge al municipi i potencials estratègies per resoldre'l. El principal repte que se'ns va demanar analitzar va ser el vinculat a la dificultat dels joves del poble per accedir a un habitatge que els permetés quedar-se a viure al poble.

La metodologia emprada ha sigut una suma de l'anàlisi urbanística de l'habitatge en el municipi amb un treball profund de comprensió de l'essència del lloc i el treball directe amb els joves.

El resultat és la present memòria on es recull l'estudi fet, reflexions i conclusions.

## Promotor:

- Ajuntament de Lladó

Amb el cofinançament de la Diputació de Girona

## Equip redactor:

- Miceli Rural Coop SCCL

Amb la col·laboració de:

- Resilience Earth SCCL
- Hàbitats Col·lectius SCCL

Coordinació:

- Òscar Gussinyer i Galceran
- Alícia Vázquez Utzet, arquitecta

Març 2026

# Índex de Continguts

Ús del Llenguatge Inclusiu.....	1
Encàrrec i origen de l'estudi.....	2
Promotor:.....	2
Equip redactor:.....	2
<b>1. Introducció.....</b>	<b>6</b>
1.1. Base documental, traçabilitat i límits.....	6
1.2. Propòsit de la memòria.....	6
<b>2. Bases del procés comunitari.....</b>	<b>7</b>
2.1. Cas revelador de les ruralitats catalanes.....	7
2.2. Finalitat del procés.....	7
2.3. Enfocament metodològic.....	8
2.3.1. Escoltar l'experiència viscuda.....	8
2.3.2. Posar blanc sobre negre.....	8
2.3.3. Llegir el sistema, no només els símptomes.....	8
2.3.4. Obrir la conversa al conjunt del poble.....	8
<b>3. Escoltar l'experiència viscuda.....</b>	<b>9</b>
Cronologia sintètica del procés.....	9
Primera trobada: fer emergir la qüestió real.....	9
Segona trobada: canviar el marc de lectura.....	9
Tercera trobada: fer visibles els desajustos del sistema.....	10
Quarta trobada: passar de grup a poble.....	10
El coll d'ampolla organitzatiu.....	10
Jornada pública del 21 de febrer.....	11
Què ha canviat amb el procés.....	11
<b>4. Posar blanc sobre negre. Anàlisi de dades objectives.....</b>	<b>12</b>
4.1 Lladó en el territori.....	12
4.2 Parc edificat i d'habitatge.....	14
Ús principal dels edificis.....	14
Època construcció.....	15
Dinàmica de rehabilitació i reforma.....	16
Envelliment del parc d'habitatge.....	17
Tamany dels edificis d'ús residencial.....	18
Divisió horitzontal dels edificis residencials.....	19
Habitatges molt grans.....	20
Allotjaments d'ús turístic.....	21
Sòl edificable.....	22
4.3 Demografia i distribució de la població al municipi.....	23
<b>Evolució de la població empadronada.....</b>	<b>23</b>
Densitat de població.....	24
Composició de les llars.....	25
Estructura de la població segons edats.....	26
Edat mitjana de les llars.....	27
Gent gran vivint sola.....	28
Procedència dels habitants empadronats.....	29

Distribució població estrangera.....	31
Nivell d'estudis.....	32
Renda.....	33
Ocupació.....	34
4.4 Estudi de mercat.....	35
Mercat de compravenda.....	35
Evolució nombre de compravendes.....	36
Preu per m2 construït.....	39
Tipologia d'immobles.....	41
Indicadors sociodemogràfics.....	42
Mercat de lloguer.....	43
<b>Relació entre el mercat i la renda al municipi.....</b>	<b>45</b>
<b>Relació entre el mercat i l'evolució demogràfica.....</b>	<b>47</b>
5. Diagnosi del sistema d'habitatge de Lladó.....	48
• No hi ha només escassetat; hi ha desajust.....	48
• El mercat opera, però no resol la funció social.....	48
• El parc existent té potencial, però requereix activació.....	48
• La dimensió cultural és estructural.....	49
• La comunitat té valor, però no encara prou estructura.....	49
6. Què ens ensenya Lladó.....	50
6.1. Situació reflex d'un problema més gran.....	50
6.2. Actius i oportunitats detectades.....	50
6.3. Restriccions i bloquejos.....	50
7. Patrons genèrics de resposta per l'habitatge rural.....	51
7.1. Patrons de tendència i propietat col·lectiva.....	51
Patró 1. Cooperativa d'habitatge en cessió d'ús.....	51
Patró 2. Community Land Trust.....	51
Patró 3. Organisme de sòl solidari.....	52
Patró 4. Sindicat de cases federat.....	52
Patró 5. Baugruppen o grups de promoció col·lectiva.....	52
7.2. Patrons d'activació del parc existent.....	53
Patró 6. Masoveria urbana.....	53
Patró 7. Cessió temporal d'habitatges buits.....	53
Patró 8. Rehabilitació condicionada a ús social.....	53
Patró 9. Divisió responsable d'habitatges grans.....	54
Patró 10. Habitatge sobre patrimoni heretat o llegat comunitari.....	54
7.3. Patrons de governança i suport mutu.....	54
Patró 11. Cohousing o convivència col·laborativa.....	54
Patró 12. Habitatge intergeneracional.....	55
Patró 13. Borsa comunitària de projectes residencials.....	55
Patró 14. Espai local de defensa i mediació d'habitatge.....	55
Patró 15. Registre de demanda local.....	56
Patró 16. Altres models de transmissió de la propietat.....	56
7.4. Patrons de política pública municipal.....	56
Patró 17. Dret de superfície sobre sòl públic.....	56
Patró 18. Patrimoni municipal de sòl i habitatge.....	57
Patró 19. Dret de tanteig i retracte.....	57

Patró 20. Borsa municipal de lloguer i mediació.....	57
Patró 21. Mobilització d'habitatges buits.....	58
Patró 22. Reserva urbanística per a habitatge assequible.....	58
Patró 23. Concurs de sòl per criteris de projecte, no només de preu.....	58
Patró 24. Aliança públic-cooperativa o públic-comunitària.....	58
Patró 25. Xarxa de municipis contra l'especulació.....	59
7.5. Taula resum dels patrons.....	60
<b>8. El potencial de Lladó per aplicar els patrons.....</b>	<b>62</b>
8.1. Mapa de patrons de resposta aplicables per a Lladó.....	62
Curt termini.....	62
Mitjà termini.....	62
Llarg termini.....	62
8.2. Línies estratègiques de resposta per a Lladó.....	63
• Crear capacitat local de mediació.....	63
• Activar parc existent amb criteri social.....	63
• Explorar un primer projecte pilot.....	64
• Construir una aliança estable.....	64
• Pensar a llarg termini el blindatge del sòl i del parc activat.....	64
8.3. Potencial.....	65
8.3.1. Singularitat viva del lloc.....	65
8.3.2. El jovent com a funció sistèmica, no només com a col·lectiu vulnerable.....	65
8.3.3. El parc existent com a camp de transformació.....	66
8.3.4. El poble com a infraestructura de confiança.....	66
8.3.5. El risc de perdre el potencial.....	66
8.3.6. Quina direcció seria coherent amb el potencial de Lladó.....	66
<b>9. Aprenentatge i conclusions.....</b>	<b>68</b>
9.1. Aprenentatges del procés.....	68
9.2. Conclusions.....	68
<b>10. Notes i referències.....</b>	<b>69</b>
10.1. Notes de rigor sobre el procés de Lladó.....	69
10.2. Referències reals i específiques per als patrons.....	69
Referències catalanes i de l'Estat.....	69
Referències europees.....	70
Com s'han d'interpretar aquestes referències.....	70
<b>11. Annexe: Plànols d'anàlisi.....</b>	<b>71</b>

# 1. Introducció

## 1.1. Base documental, traçabilitat i límits

Aquesta memòria es construeix a partir de tres fonts diferenciades: el procés comunitari realitzat a Lladó, l'anàlisi sistèmica del cas i el contrast amb patrons i experiències externes.

Pel que fa al procés, el document es basa en les trobades amb el grup de joves, les entrevistes realitzades, la recerca complementària i el debat públic del 21 de febrer. En concret, s'han utilitzat els materials de les sessions del 6 de novembre, 19 de novembre, 17 de desembre i 15 de gener, així com la síntesi posterior del procés compartida en la jornada oberta.

Quan el text fa referència a models, polítiques o instruments, es fonamenta en experiències existents a Catalunya i en altres contextos europeus. Aquests elements no es presenten com a solucions ja validades localment, sinó com a marcs de referència que poden orientar la presa de decisions.

Aquesta distinció és deliberada. Permet evitar una confusió habitual en aquest tipus de documents: barrejar allò que s'ha viscut, allò que s'interpreta i allò que s'importa com a model. Aquí es treballa explícitament amb tres nivells: els fets del procés, la lectura sistèmica del cas i els patrons externs que poden obrir possibilitats d'acció.

L'objectiu no és amplificar el relat, sinó afinar-lo. Donar forma al que ha passat, sense projectar-hi més del que realment hi és, i alhora obrir un camp de decisions amb referents contrastats.

## 1.2. Propòsit de la memòria

Aquesta memòria no tracta només d'habitatges. Tracta de la capacitat d'un poble per continuar generant vida des de dins. Quan les joves no poden quedar-se a viure a Lladó, el problema no és només residencial. El que es veu compromès és la continuïtat del teixit humà que sosté el poble com a poble: la renovació generacional, les cures quotidianes, la vida compartida als espais comuns, la sostenibilitat de l'escola, la persistència dels vincles i la possibilitat que el territori no acabi convertit en un lloc aparentment viu, però progressivament buit per dins.

Això és, precisament, el que aquest procés ha permès fer visible amb més nitidesa. L'habitatge no és un àmbit aïllat, sinó una condició material de la continuïtat comunitària. Quan el sistema d'habitatge falla, no falla només el mercat. El que falla és la capacitat del lloc per sostenir la forma de vida que diu valorar.

A Lladó, aquesta tensió es fa especialment evident. El municipi conserva valor comunitari, memòria, identitat i una qualitat relacional que moltes ruralitats han anat perdent. Però aquest valor, per si sol, no garanteix les condicions materials perquè el jovent s'hi pugui quedar. Dit clar: el poble conserva molta vida, però el seu sistema d'habitatge encara no està prou orientat a reproduir-la.

Per això aquesta memòria no es planteja com una simple relació d'activitats ni com un informe descriptiu més. És una lectura del procés, dels seus aprenentatges i de les seves implicacions. I alhora vol ser una eina útil per pensar, des d'un cas concret, els reptes d'habitatge que travessen avui moltes ruralitats catalanes.

## 2. Bases del procés comunitari

### 2.1. Cas revelador de les ruralitats catalanes

Lladó no és una excepció aïllada, sinó una expressió especialment llegible de tensions que avui travessen moltes ruralitats catalanes. Disposa de parc residencial, però no necessàriament d'un parc activat al servei de la vida local. Disposa de patrimoni, però no tot aquest patrimoni està complint una funció social clara. Conserva teixit comunitari, però aquest conviu amb una estructura de mercat i amb una cultura patrimonial que dificulten l'accés a l'habitatge de les persones amb menys capacitat econòmica i, en particular, del jovent arrelat al poble.

Al llarg del procés, aquesta configuració es va fer visible a través d'un conjunt de factors recorrents:

- presència significativa de segones residències
- oferta de lloguer molt limitada
- predomini de la compravenda com a forma principal d'accés
- parc antic amb necessitats de rehabilitació, especialment al nucli històric
- habitatges de gran dimensió amb nivells d'ocupació baixos
- situacions de pobresa energètica
- pressió potencial vinculada al turisme rural i als usos temporals
- prevalença de la lògica patrimonial privada en moments de decisió clau

Aquests factors no descriuen una anomalia local, sinó un patró estructural: el sistema residencial comença a desajustar-se respecte a la comunitat que hauria de sostenir. El poble conserva forma, valor relacional i identitat, però veu limitada la seva capacitat de reproduir internament les condicions materials de la seva continuïtat. Aquest és el punt de partida real del procés.

### 2.2. Finalitat del procés

El procés es va activar a partir d'una pregunta de fons: com pot un poble com Lladó abordar la qüestió de l'habitatge abans que aquesta erosioni encara més la seva capacitat de continuïtat comunitària? Aquesta pregunta no es va traduir només en una voluntat de diagnòstic, sinó en la necessitat de construir capacitat col·lectiva per llegir millor el problema i orientar possibles respostes. En aquest sentit, el procés va perseguir quatre objectius complementaris:

- comprendre amb més precisió la realitat de l'habitatge al municipi
- situar el jovent com a agent central, no només com a col·lectiu afectat
- construir una diagnosi compartida i contrastada amb dades
- obrir una conversa de poble sobre les condicions materials de l'arrelament

Des de l'inici es va fer evident que el repte no consistia només a identificar habitatges disponibles o a descriure mancances. El que calia era augmentar la qualitat de la lectura col·lectiva del sistema: passar d'una percepció difusa del problema a una comprensió capaç de distingir patrons, actius, bloquejos i direccions possibles d'intervenció. Així, el procés no es va plantejar únicament com una recollida d'informació, sinó com un primer exercici de reorganització de la mirada local sobre l'habitatge.

## 2.3. Enfocament metodològic

El procés s'ha estructurat a partir de quatre moviments complementaris que, en conjunt, li donen coherència i profunditat. No responen només a una seqüència tècnica, sinó a una manera d'abordar el problema que combina experiència situada, contrast material, lectura sistèmica i obertura comunitària.

### 2.3.1. Escoltar l'experiència viscuda

El punt de partida va ser l'escolta de les joves i d'altres persones del poble. En contextos rurals, la primera diagnosi no acostuma a emergir d'una base de dades, sinó de l'experiència encarnada: qui no pot accedir a un habitatge, en quines condicions es viu, quins immobles no circulen i quins límits, explícits o implícits, estan operant dins del sistema. Aquesta capa era necessària perquè permetia partir de la realitat percebuda i no d'una abstracció externa al lloc.

### 2.3.2. Posar blanc sobre negre

El segon moviment va consistir a contrastar aquestes percepcions amb informació objectivable: dades de cadastre, padró, cartografies, tipologies residencials i altres fonts tècniques. Aquest pas permet desplaçar la conversa de la intuïció cap a la identificació de patrons verificables, fent visibles estructures que sovint existeixen, però no han estat formulades col·lectivament. La seva funció no era substituir l'experiència, sinó donar-li forma i consistència.

### 2.3.3. Llegir el sistema, no només els símptomes

El tercer moviment va ser una lectura del sistema en el seu conjunt, més enllà dels símptomes immediats. A partir de marcs com l'espiral regenerativa i la tètada sistèmica, es va treballar per entendre quin tipus de sistema d'habitatge està operant a Lladó, quina direcció tendeix a reproduir i quines possibilitats o límits genera per al futur del poble.

Aquest nivell era especialment rellevant perquè permetia evitar una lectura fragmentada del problema i situar-lo en relació amb la continuïtat comunitària, les formes de propietat, la cultura local i la capacitat de governança.

### 2.3.4. Obrir la conversa al conjunt del poble

El quart moviment va consistir a ampliar la base del procés i obrir la conversa al conjunt del municipi, a través de l'enquesta, els materials comunicatius i la jornada pública del 21 de febrer. Sense aquesta dimensió, el procés hauria quedat restringit a un nucli reduït i no hauria pogut començar a operar com a qüestió de poble.

Aquesta obertura no tenia només una funció participativa, sinó també estructural: permetia començar a desplaçar l'habitatge del terreny del problema privat al terreny de la responsabilitat col·lectiva.

En conjunt, aquest enfocament ha permès combinar tres dimensions que rarament apareixen articulades ara: experiència local, contrast tècnic i lectura estratègica. Al mateix temps, ha fet visible una limitació estructural important: la dificultat de sostenir capacitat organitzativa en contextos rurals on les mateixes persones assumeixen múltiples processos de manera simultània.

## 3. Escoltar l'experiència viscuda

### Cronologia sintètica del procés

**6 de novembre** - Primera trobada oberta. Es fa explícita la dificultat d'accés a l'habitatge, es reconeix el valor comunitari del poble i s'acorda situar el jovent com a subjecte central del procés.

**19 de novembre** - Sessió d'espiral regenerativa. La situació es llegeix com un sistema funcional però insuficient, i s'identifiquen tres línies de treball: activació política i legal, diagnosi tècnica i procés comunitari.

**17 de desembre** - Socialització de dades de cadastre i padró. Es fan visibles desajustos entre parc existent i necessitats reals, i emergeix la necessitat d'eines de mediació i mobilització.

**15 de gener** - Sessió de preparació de la trobada comunitària. Es dissenyen instruments de convocatòria i socialització.

**16 de gener** - Sessió prevista per a la producció del vídeo.

**21 de febrer** - Jornada pública. L'habitatge es consolida com a qüestió col·lectiva de poble i no només com a problema individual.

### Primera trobada: fer emergir la qüestió real

La primera sessió va permetre un desplaçament clau: el malestar vinculat a l'habitatge va passar de ser una experiència dispersa a una qüestió compartida amb voluntat d'abordatge.

Hi va emergir una intuïció estructural: parlar d'habitatge a Lladó és, en realitat, parlar de què sosté la vida del poble. No es tracta només d'accés a sostre, sinó de la possibilitat de mantenir relacions de confiança, suport quotidià, autonomia i continuïtat generacional.

La contradicció es fa evident: el poble genera valor relacional i qualitat de vida, però aquest valor no es tradueix automàticament en condicions materials d'accés a l'habitatge.

En aquest punt es pren una decisió rellevant: situar el jovent al centre del procés. No com a representació simbòlica, sinó com a posició estructural des d'on es fa visible la tensió entre arrelament i expulsió.

**Capacitat generada:** el problema deixa de ser difús i es formula com a qüestió de continuïtat comunitària.

### Segona trobada: canviar el marc de lectura

La sessió d'espiral regenerativa introdueix un canvi de qualitat en la comprensió del problema. La realitat de Lladó se situa en un sistema que funciona formalment, però que no resol adequadament les necessitats del present. La lectura majoritària entre ordre i progrés indica una situació estable, però insuficient: no hi ha col·lapse visible, però tampoc hi ha resposta estructural. El sistema manté una aparença de normalitat mentre reproduceix el desajust.

A partir d'aquí es defineixen tres línies estratègiques:

- activar instruments polítics i capacitat municipal
- construir una diagnosi objectivable i compartida
- ampliar la conversa a escala de poble

Aquest moment és clau perquè el procés deixa de ser expressiu i comença a estructurar-se com a intervenció.

**Capacitat generada:** es passa de la queixa a una lectura sistèmica amb direcció.

## Tercera trobada: fer visibles els desajustos del sistema

La tercera sessió introdueix dades i permet contrastar percepcions amb informació material. Això transforma la qualitat de la conversa.

Els patrons que emergeixen són consistents:

- parc antic amb dèficit de rehabilitació
- habitatges de gran dimensió amb baixa ocupació
- 46 habitatges amb una sola persona empadronada
- 37 habitatges amb dues persones
- diversitat demogràfica superior a la prevista
- distribució espacial desigual dels usos

La conclusió no és una manca absoluta d'habitatge, sinó un desajust intern del sistema residencial. El parc existeix, però no està alineat amb les formes actuals de vida ni amb les necessitats del poble.

La tètrada sistèmica permet ordenar el procés:

- Terra: realitat material i dades
- Objectius: comprensió, articulació i capacitat
- Direcció: circulació social del problema i compromís
- Instruments: eines de comunicació i trobada

Això introdueix una idea clau: tenir diagnosi no és suficient; cal infraestructura relacional per activar-la.

**Capacitat generada:** el problema es fa verificable i compartible, no només percebut.

## Quarta trobada: passar de grup a poble

La preparació de la jornada pública representa el pas de procés intern a qüestió oberta. La pregunta de convocatòria, "T'imagines Lladó sense lladonenques?", sintetitza el nucli del problema: la possible desconexió entre el poble i la seva pròpia continuïtat.

En aquesta fase també emergeixen línies d'exploració concretes: solars, habitatges buits, ampliació del grup implicat.

**Capacitat generada:** es comença a construir una base mínima per a la socialització del problema.

## El coll d'ampolla organitzatiu

Entre gener i febrer es fa evident una limitació estructural: la dificultat de sostenir el ritme del procés. El retard en la producció del vídeo i en la convocatòria no respon a manca d'interès, sinó a una capacitat organitzativa limitada.

Aquest fet és revelador. En molts contextos rurals, la mateixa base social sosté múltiples iniciatives alhora. Això limita la velocitat i l'escala de qualsevol procés, independentment de la seva rellevància.

**Capacitat generada:** es fa visible que qualsevol estratègia haurà de tenir en compte els límits reals d'energia social disponible.

## Jornada pública del 21 de febrer

La jornada del 21 de febrer marca un punt d'inflexió. El problema de l'habitatge es trasllada a l'espai públic i es formula com a qüestió de poble. S'hi comparteixen dades, preocupacions i possibles línies de resposta, però sobretot es produeix un desplaçament: l'habitatge deixa de ser una suma de situacions individuals i es reconeix com a part de l'estructura que sosté —o limita— la vida comunitària.

També emergeixen tensions legítimes:

- qui ha d'assumir costos
- fins on arriba la responsabilitat pública
- què implica tocar la propietat
- quins límits té la intervenció

Aquestes tensions no debiliten el procés; el fan real. Després d'aquesta jornada, hi ha un canvi que ja no és reversible: l'habitatge entra en el camp de la responsabilitat col·lectiva.

**Capacitat generada:** el problema queda socialitzat i es crea una base mínima per a futures decisions.

## Què ha canviat amb el procés

El procés no ha resolt el problema de l'habitatge. Però ha produït canvis rellevants en la capacitat del poble per abordar-lo:

- el problema s'ha fet explícit i compartit
- la lectura ha passat de difusa a estructurada
- s'han identificat patrons, no només casos
- s'ha situat el jovent com a actor central
- s'ha començat a construir una base comunitària de conversa

Aquest és el seu principal valor: no aporta solucions immediates, però modifica les condicions des d'on aquestes es poden fer possibles.

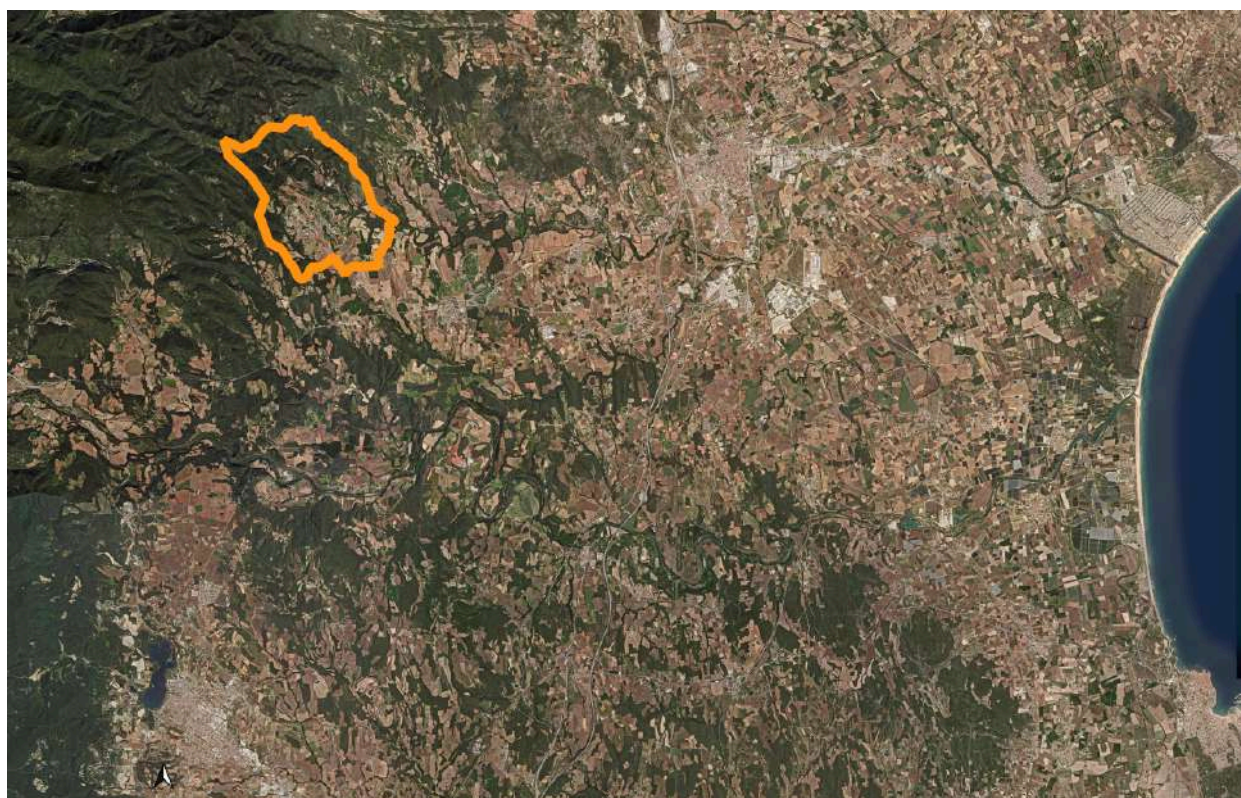
## 4. Posar blanc sobre negre. Anàlisi de dades objectives.

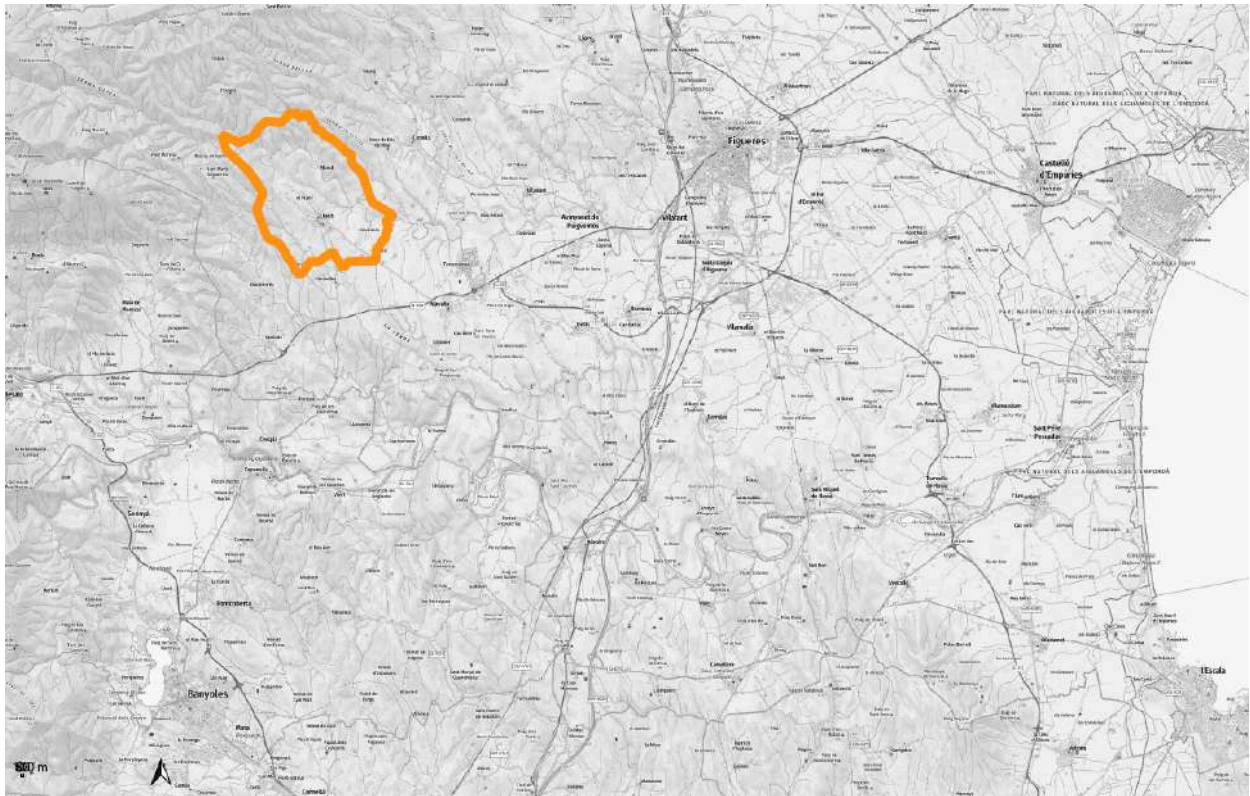
En paral·lel al procés comunitari, es va desenvolupar una anàlisi gràfica i estadística orientada a objectivar la situació de l'habitatge a Lladó. Aquesta capa era necessària per contrastar percepcions, identificar patrons materials i evitar que la conversa quedés només en el terreny de la intuïció o del cas anecdòtic.

Les principals fonts utilitzades han estat el Cadastre, el padró municipal, dades de la Generalitat de Catalunya i l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya. La informació s'ha treballat mitjançant programari GIS, amb l'objectiu de relacionar estructura urbana, parc residencial, demografia i dinàmiques de mercat.

Més que oferir una fotografia neutra, aquest capítol busca mostrar quins desajustos estructurals es poden observar quan es posa en relació el parc existent amb la població que avui viu, o voldria poder viure, al municipi.

### 4.1 Lladó en el territori





Lladó se situa en l'àrea de transició entre la plana empordanesa i les muntanyes de la Garrotxa, en el que sovint s'anomena la Garrotxa Empordanesa. Aquesta posició intermèdia és rellevant perquè el municipi no es troba ni plenament dins les dinàmiques de la costa ni plenament dins les de les ruralitats interiors més allunyades, sinó en una zona de fricció entre ambdues.

Forma part de l'Alt Empordà, en el seu extrem occidental, i es troba relativament a prop de centres com Figueres i Olot. Aquesta proximitat el fa accessible i habitable per a persones que busquen qualitat de vida fora dels nuclis més grans, però també l'exposa a pressions externes sobre el parc residencial.

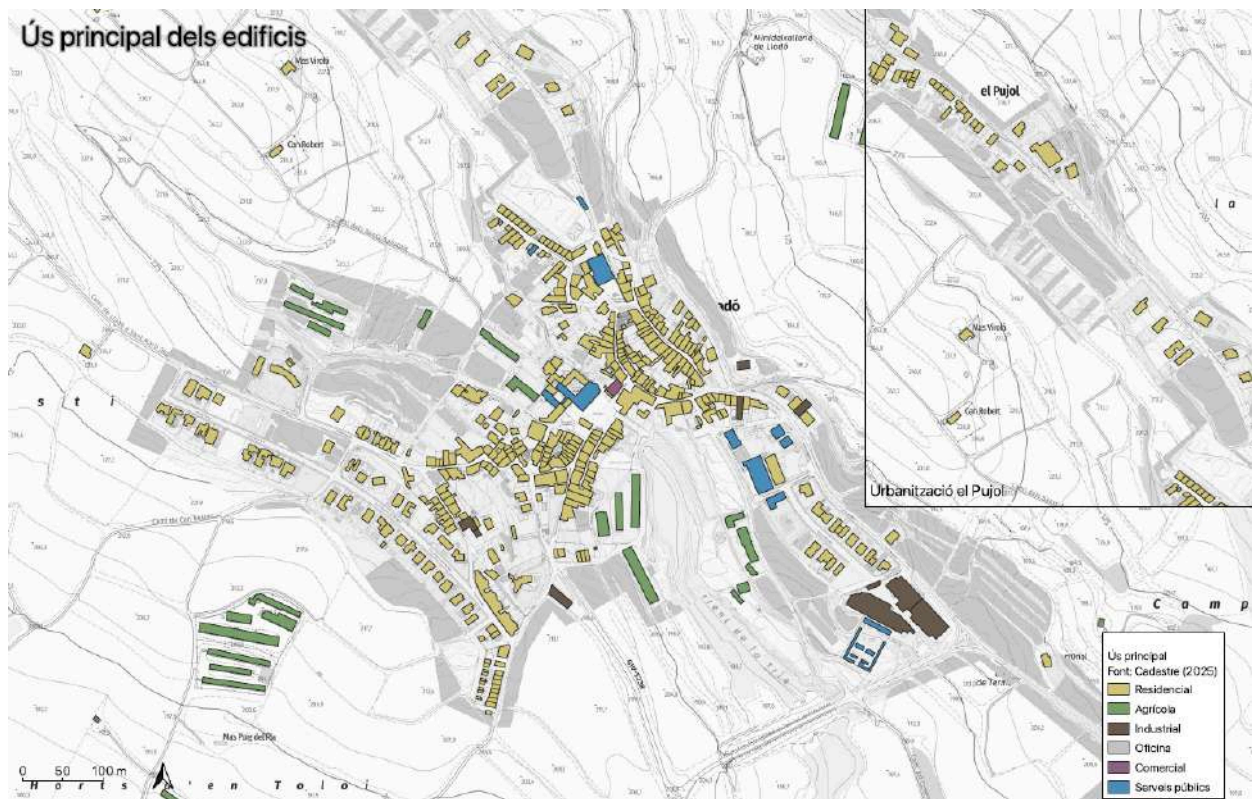
Lladó manté, a més, una relació històrica i territorial estreta amb municipis veïns com Navata i Cabanelles. Aquesta vinculació és significativa perquè mostra que la qüestió de l'habitatge no es pot llegir només a escala administrativa municipal: forma part d'un sistema territorial més ampli de mobilitats, arrelaments i mercats de proximitat.

**Lectura sistèmica:** Lladó no és un municipi aïllat. La seva posició territorial el fa especialment sensible a dinàmiques externes d'atracció residencial, mobilitat quotidiana i pressió sobre el parc d'habitatge.

## 4.2 Parc edificat i d'habitatge

L'anàlisi del parc edificat s'ha fet principalment a partir de dades del Cadastre (2025) i de la Generalitat, elaborats amb programari GIS.

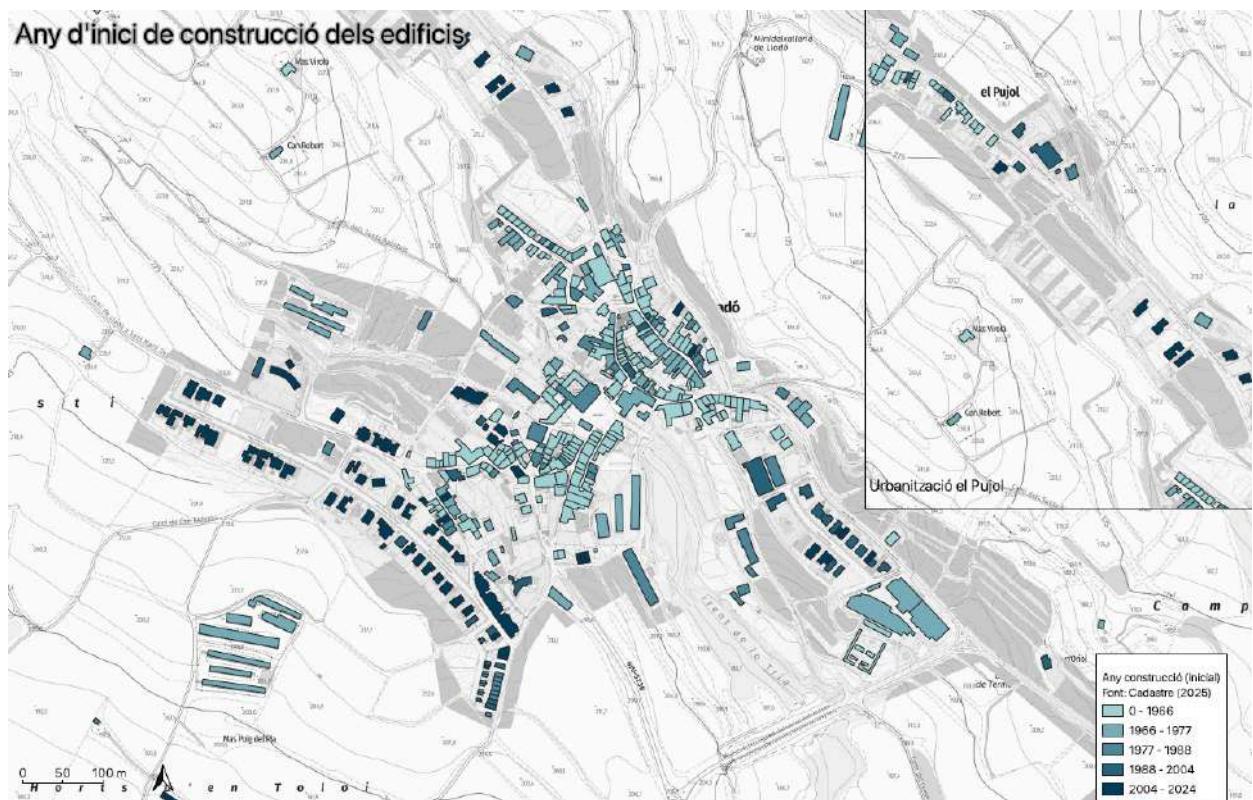
### Ús principal dels edificis



El municipi presenta una certa diversitat d'usos. A més de l'habitatge, hi ha presència d'equipaments, activitat industrial i construccions d'ús agrícola, tant dins com al voltant del nucli urbà. Aquesta diversitat indica que Lladó no és només un espai residencial, sinó un municipi amb una estructura funcional relativament mixta.

**Lectura sistèmica:** Aquesta barreja d'usos és un actiu. Mostra que el poble encara no ha quedat reduït a una funció purament residencial o turística.

## Època construcció

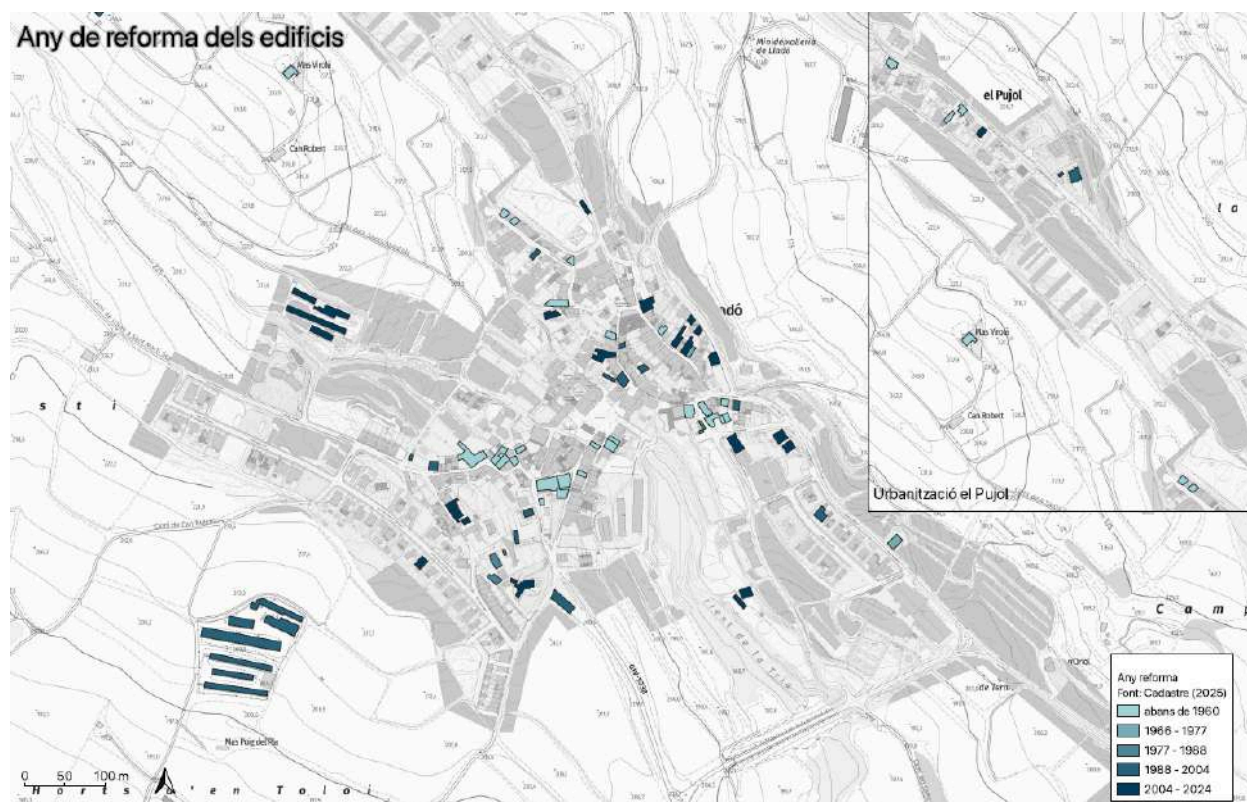


L'estructura del poble reflecteix amb claredat diferents etapes de creixement. El nucli antic concentra els edificis més antics; posteriorment es van anar ocupant buits interns del teixit existent, i finalment es va produir una expansió cap a l'oest, principalment durant el segle XX i inicis del XXI.

Això permet distingir un nucli històric amb edificació anterior als anys setanta i uns creixements més recents als marges del teixit original.

**Lectura sistèmica:** La forma urbana de Lladó mostra un centre històric dens i antic, amb un parc potencialment valuós però també més exposat a envelliment, costos de rehabilitació i desajustos d'habitabilitat.

## Dinàmica de rehabilitació i reforma



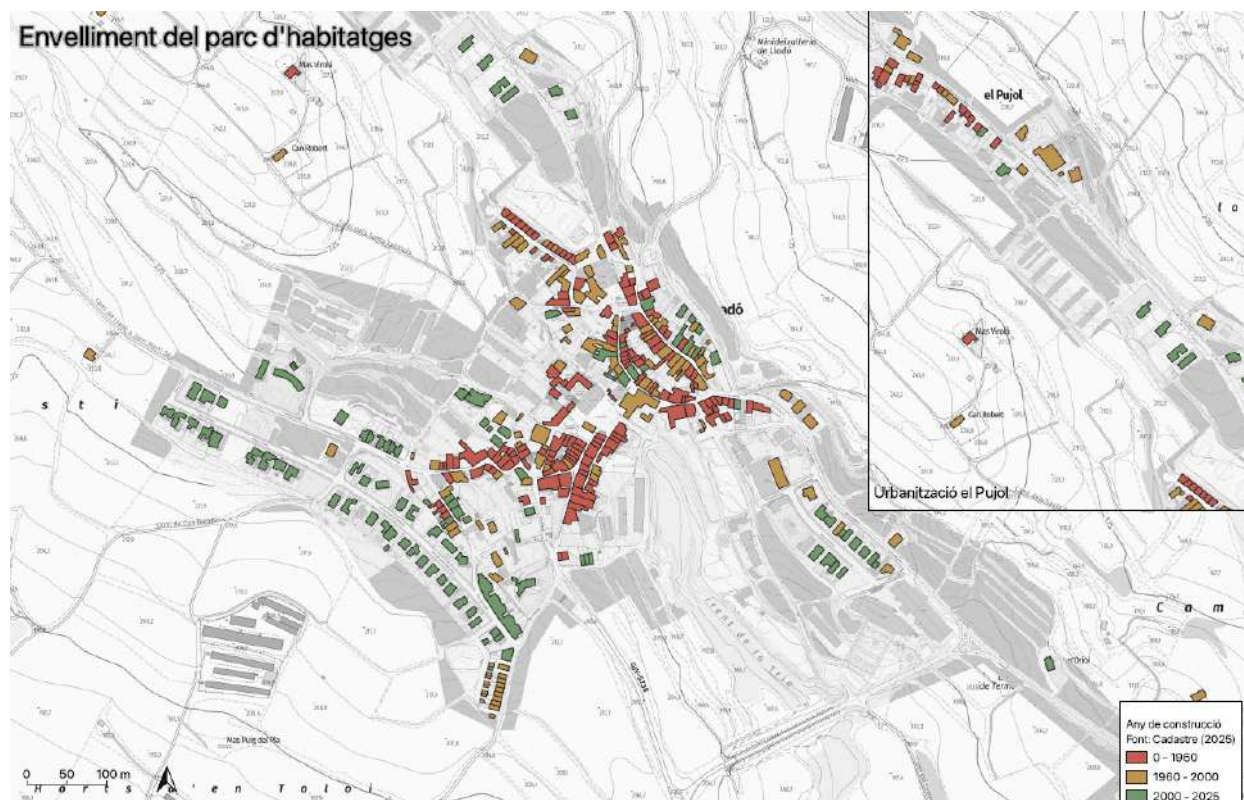
Les dades cadastrals indiquen una intensificació de reformes i rehabilitacions en les darreres dues dècades. Així i tot, aquesta dinàmica no sembla haver estat suficient per renovar de manera equilibrada el conjunt del parc.

## Envelliment del parc d'habitatge

En aquests plànols s'ha representat, mitjançant un gradient de semàfor, una estimació de l'estat de conservació dels edificis creuant l'any de construcció amb les darreres reformes registrades al cadastre. Cal tenir en compte que pot existir marge d'error degut a reformes realitzades sense llicència o no registrades.

Com a criteri per definir els períodes s'ha considerat:

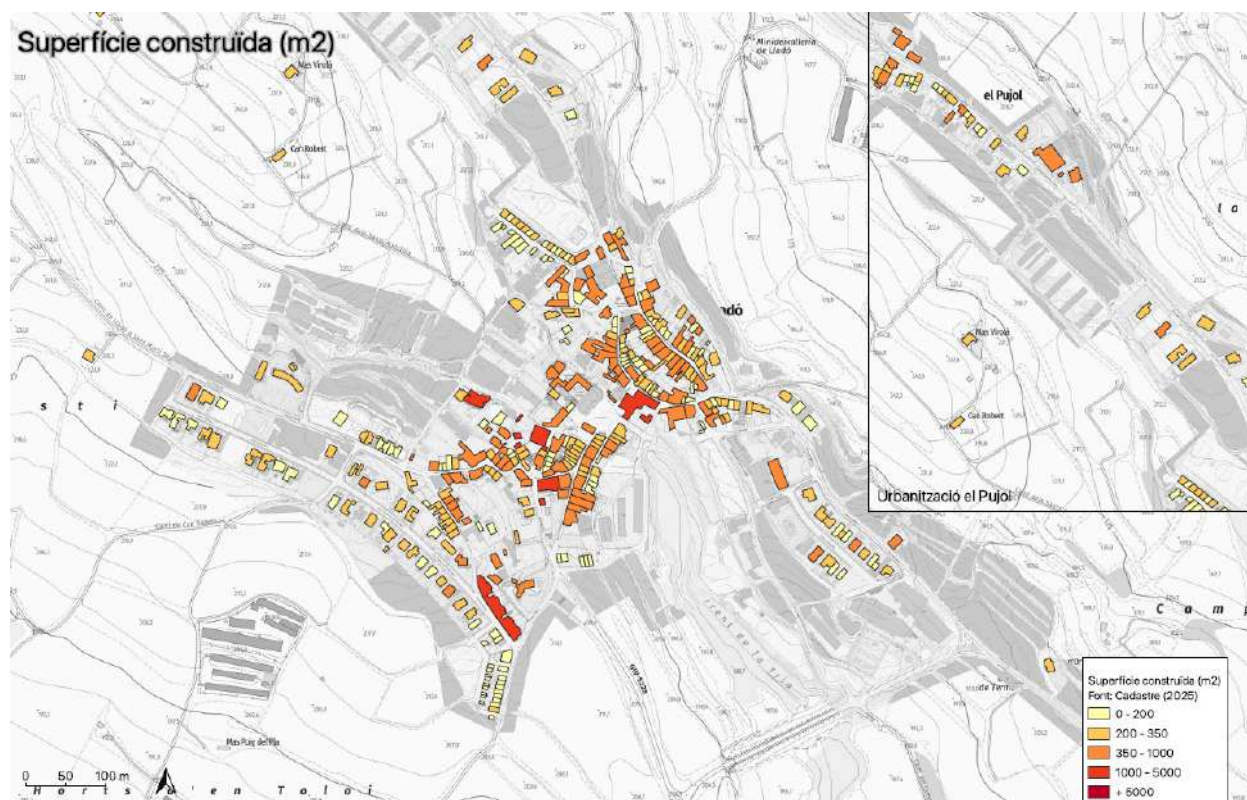
- edificis anteriors a 1960 que no han estat rehabilitats (vermell): poden presentar un estat de deteriorament que requereixi obres de reforma o rehabilitació
- edificis construïts o reformats entre 1960 i 2000 (taronja): corresponen a una etapa de creixement del municipi i poden trobar-se en condicions d'habitabilitat, tot i que sovint requereixen millores, reparacions o rehabilitació energètica
- edificis construïts o reformats a partir del 2000 (verd): construïts sota marcs normatius més exigents (com el Codi Tècnic de l'Edificació), es consideren en bon estat general, tot i que poden requerir intervencions puntuals



Es detecta una presència elevada d'edificis amb un alt grau d'envelliment, associat tant a la seva antiguitat com a la manca de reformes registrades.

**Lectura sistèmica:** el parc residencial no és només una qüestió de quantitat, sinó de condicions reals d'ús. Una part significativa dels habitatges existeix, però pot no estar disponible o ser habitable sense inversió prèvia, generant un desajust entre parc existent i capacitat d'accés efectiva. Per tant aquest envelliment no només afecta la qualitat del parc, sinó que pot limitar-ne l'ús efectiu, ja que una part dels habitatges requereix intervencions prèvies per poder entrar en circulació dins del sistema residencial.

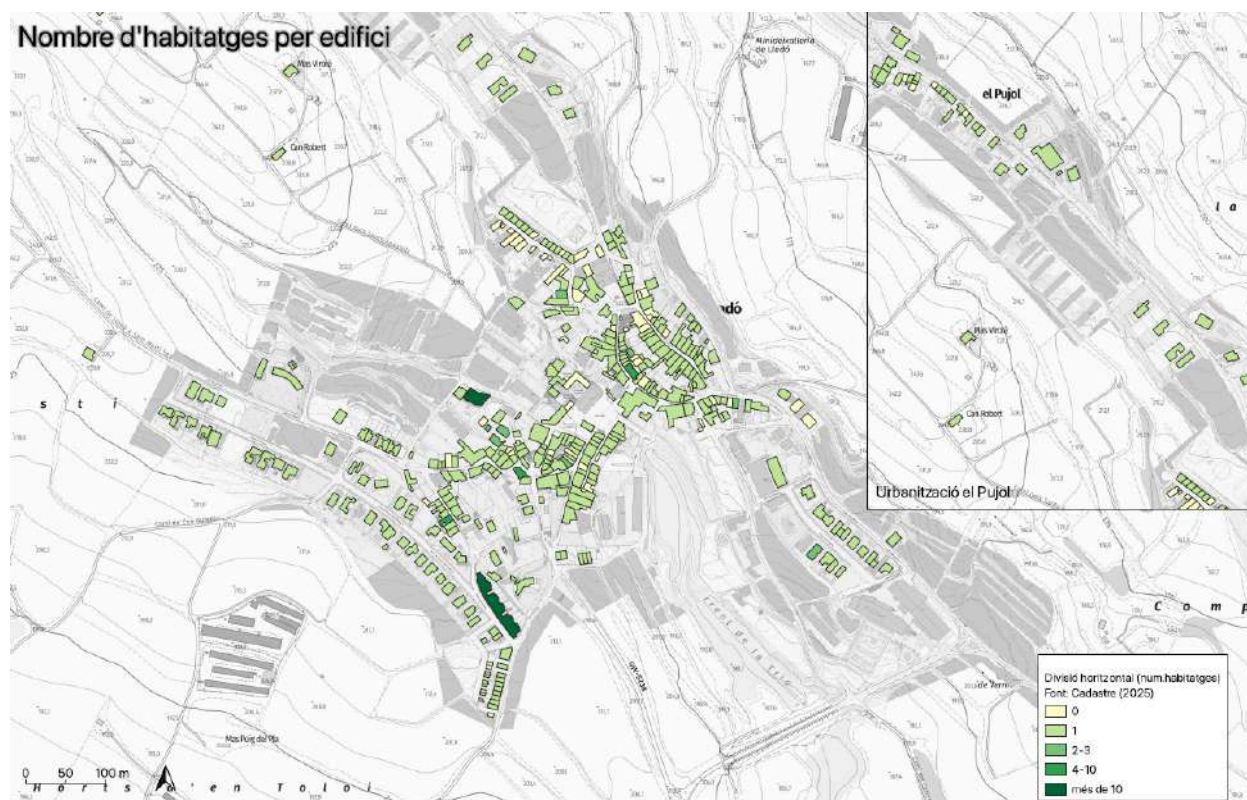
## Tamany dels edificis d'ús residencial



Les dades d'aquest plànol corresponen a la superfície construïda total segons el cadastre. S'hi observa una presència significativa d'edificis de més de 350 m<sup>2</sup> construïts, dada que cal posar en relació amb la seva tipologia (plurifamiliar o unifamiliar). En el cas dels edificis de més de 1.000 m<sup>2</sup>, es tracta principalment de tipologies plurifamiliars.

**Lectura sistèmica:** la dimensió dels edificis no es correspon necessàriament amb les formes actuals de convivència, fet que pot generar desajustos entre la mida del parc existent i les necessitats reals d'accés a l'habitatge.

## Divisió horitzontal dels edificis residencials



A excepció de dues promocions de blocs de pisos, la tipologia clarament predominant és l'habitatge unifamiliar, amb la presència puntual d'edificis amb dos o tres habitacles.

**Lectura sistèmica:** aquesta predominança limita la flexibilitat del parc residencial, ja que dificulta l'adaptació a unitats de convivència més petites o diverses, i redueix les opcions d'accés a habitatge assequible dins del mateix municipi.



## Allotjaments d'ús turístic

Dades oficials extretes del Portal de Dades Obertes de la Generalitat.



Tot i que les dades encara es troben lluny de les estadístiques de la costa, en el municipi han començat a proliferar els habitatges d'ús turístic.

Actualment hi ha registrades les següents llicències:

Establiments d'Allotjament Turístic	nº de registres a març 2026
càmpings	-
hotels	-
habitatge ús turístic	21
apartaments turístics	1
turisme rural	3
total	25

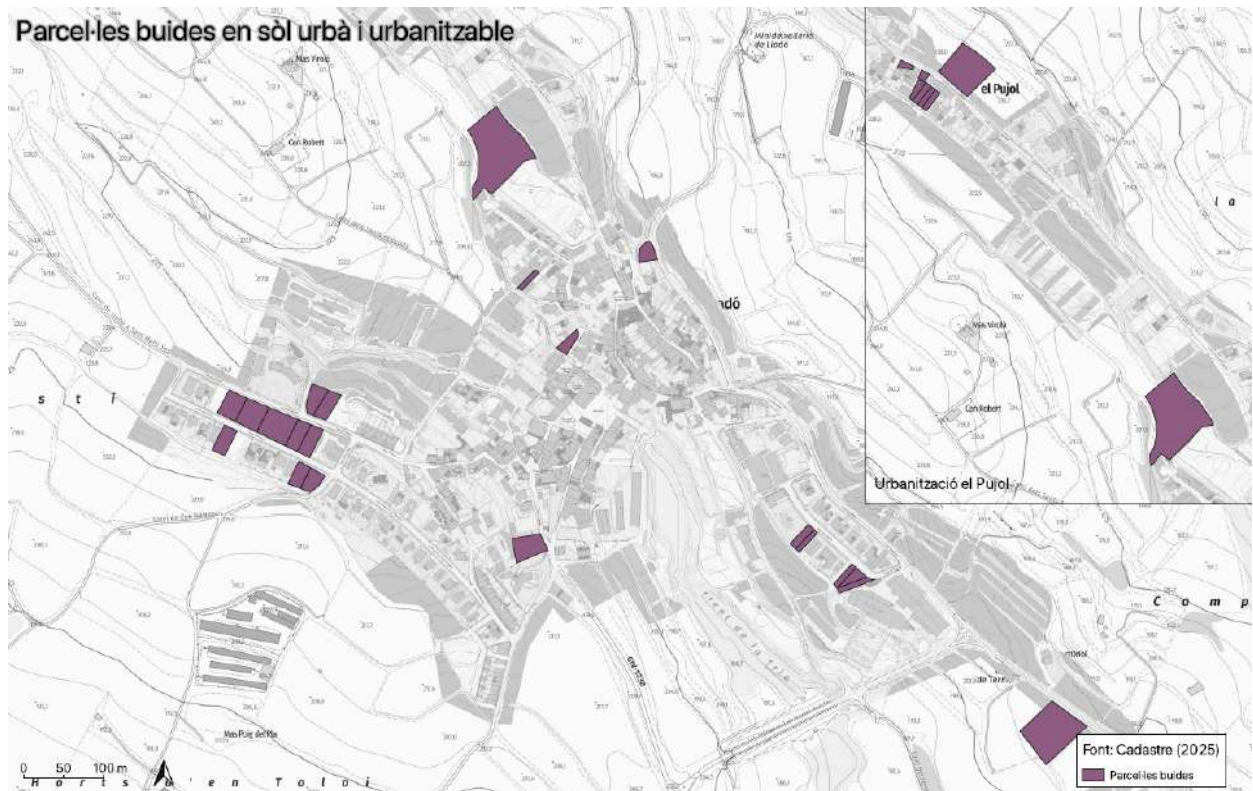
Alguns d'aquests allotjaments tenen capacitat per acollir entre 15 i 18 persones, fet que incrementa el seu impacte potencial en relació amb la població resident del municipi.

**Lectura sistèmica:** l'impacte del turisme no depèn només del nombre d'habitatges, sinó de la seva capacitat i del fet que cada unitat destinada a ús temporal deixa de formar part del sistema residencial ordinari.

## Sòl edificable

Les dades s'han extret de l'encreuament del planejament urbanístic vigent amb la informació del cadastre en relació amb les edificacions. Inclou tant sòl urbà, on l'edificació requereix únicament llicència municipal, com sòl urbanitzable o sectors de millora urbana que requereixen planejament derivat. En conjunt, defineixen el potencial de creixement previst pel planejament actual.

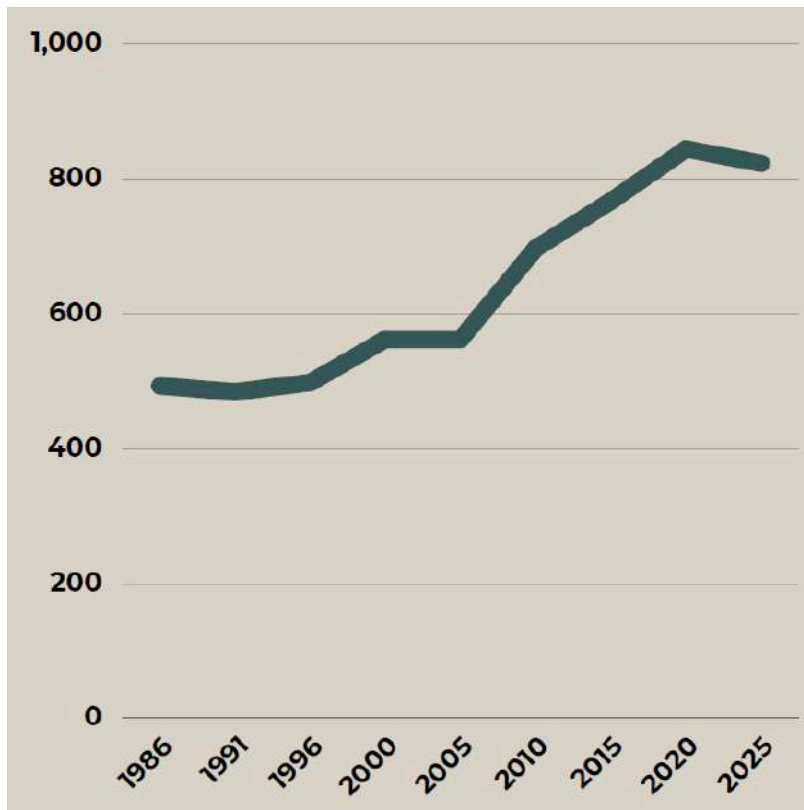
Cal considerar possibles desviacions derivades de canvis recents en la situació urbanística o d'errors en el registre cadastral.



**Lectura sistèmica:** la disponibilitat de sòl no garanteix, per si mateixa, l'accés a l'habitatge. Sense mecanismes d'activació i orientació social, el creixement urbanístic pot no respondre a les necessitats reals del municipi.

## 4.3 Demografia i distribució de la població al municipi

### Evolució de la població empadronada



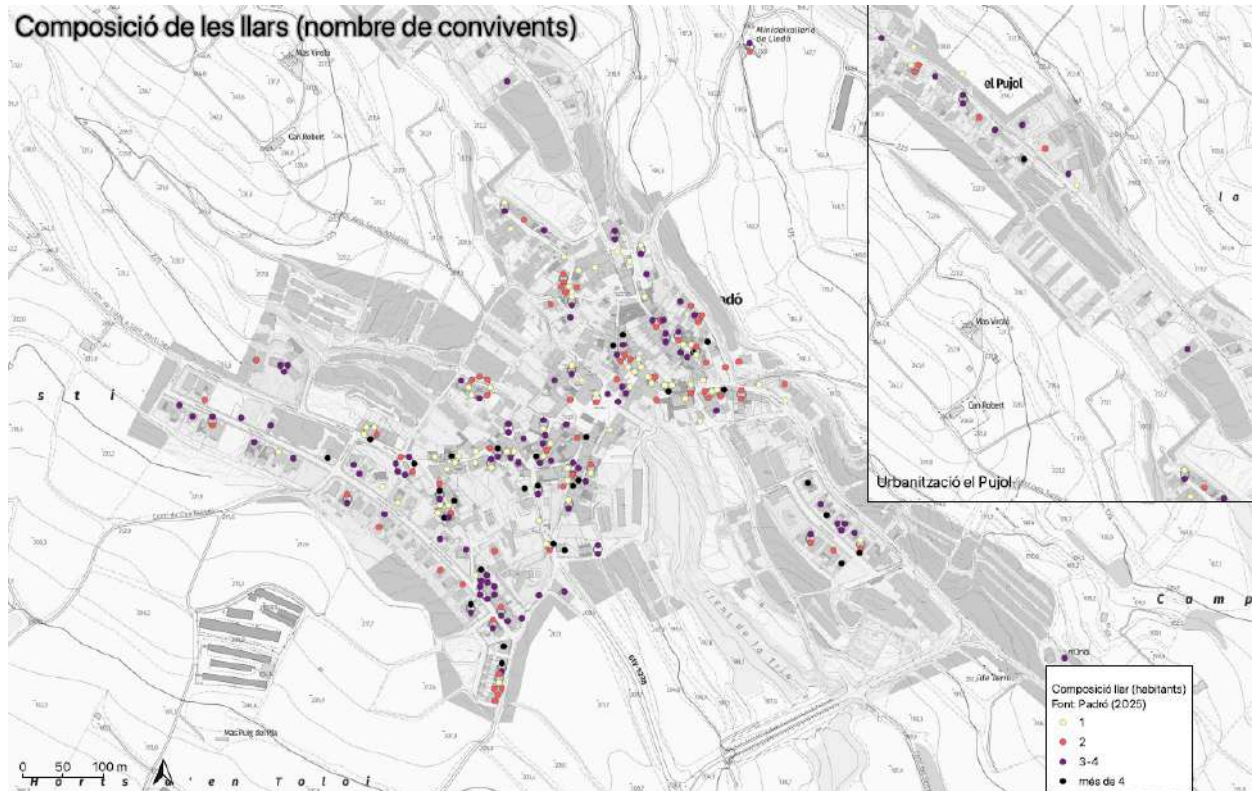
La població ha experimentat un creixement sostingut des de l'any 2000, que en els darrers anys s'ha estabilitzat i mostra indicis d'inversió.

**Lectura sistèmica:** l'estancament o la baixada de població en contextos com aquest sovint està vinculada a limitacions d'accés a l'habitatge més que a manca d'atractiu del municipi.



## Composició de les llars

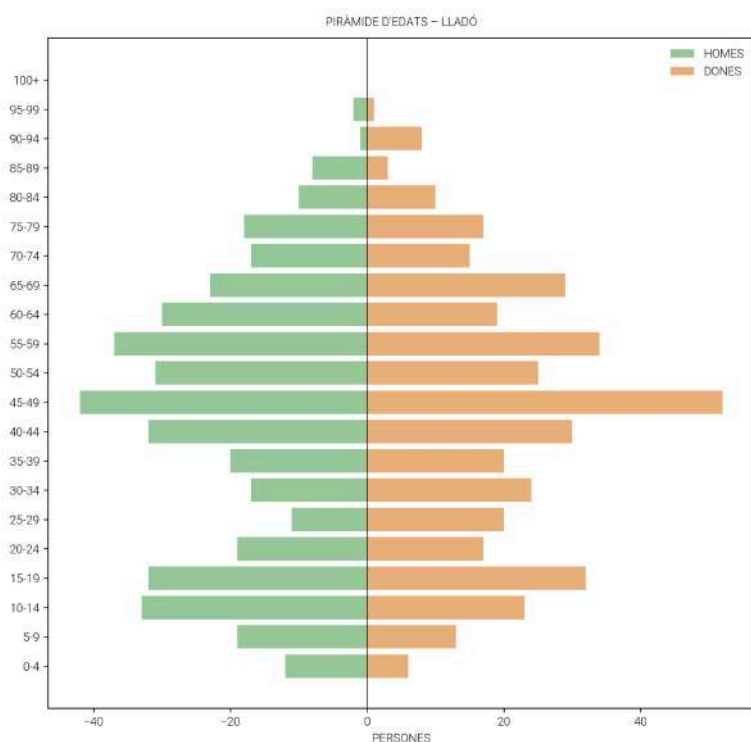
En aquest plànol s'ha representat la quantitat de persones empadronades en els habitatges.



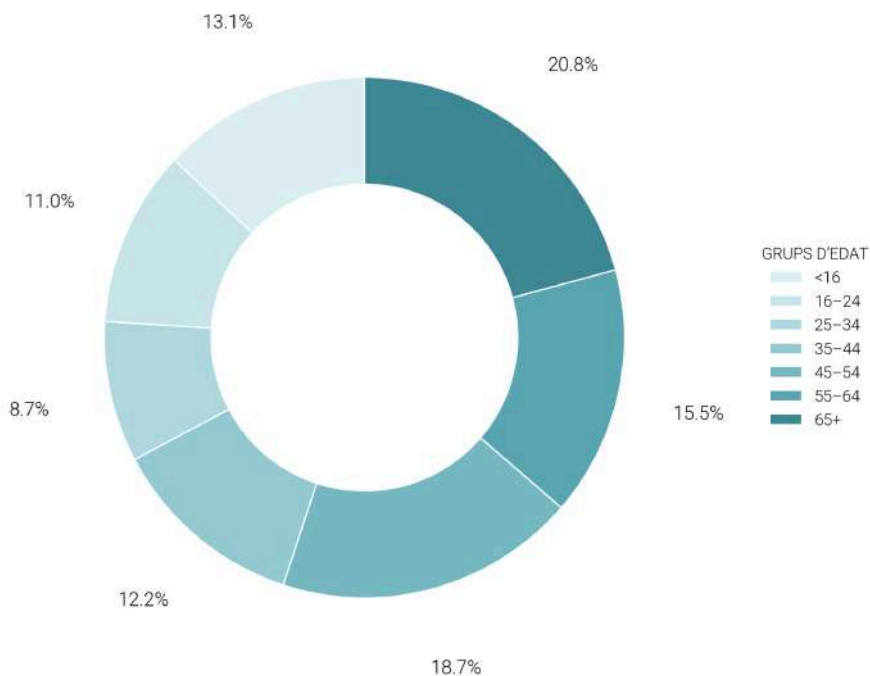
El plànol mostra una diversitat significativa en la composició de les llars.

**Lectura sistèmica:** aquesta diversitat indica que el municipi encara manté una estructura social plural, però també implica necessitats residencials més diverses que el parc actual pot no estar cobrint adequadament.

## Estructura de la població segons edats



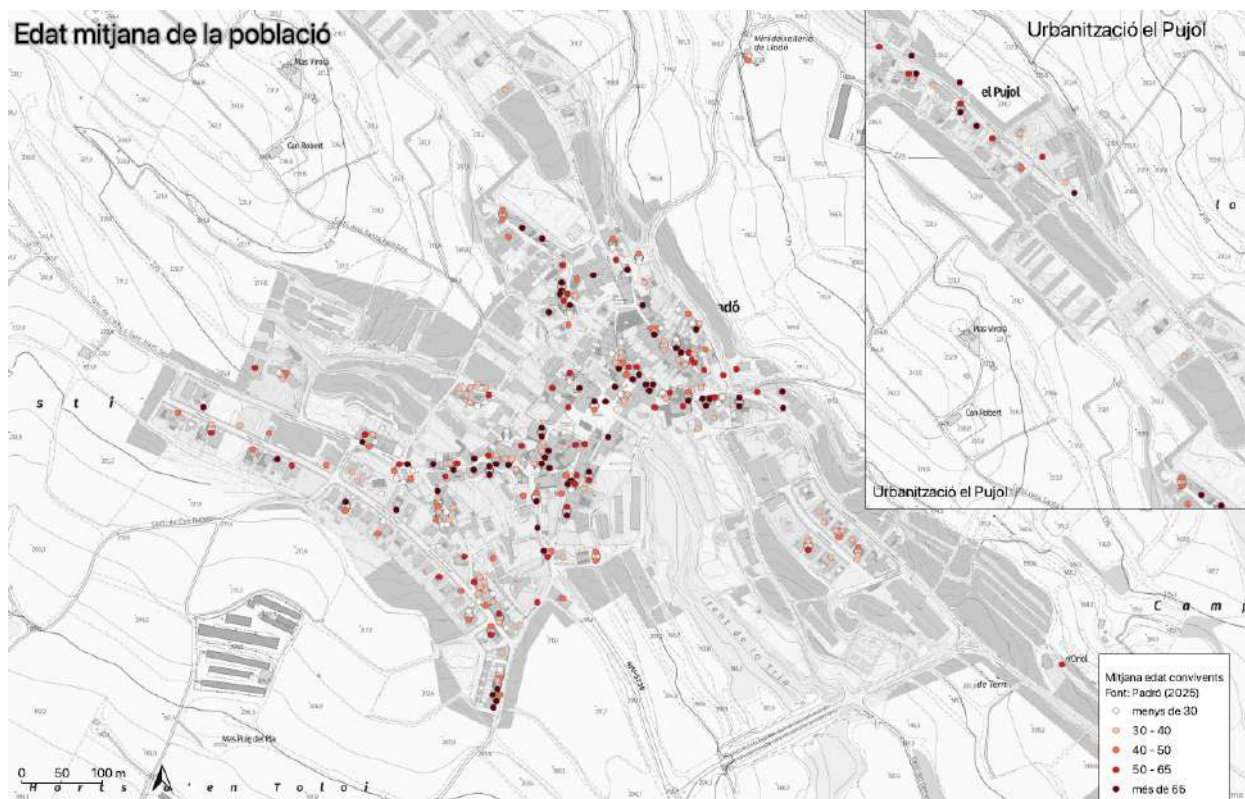
Dades extretes del padró municipal a setembre de 2025.



Segons dades del padró (setembre 2025), la població presenta un rang d'edats divers, amb menys envelliment del que seria habitual en municipis similars.

**Lectura sistèmica:** aquesta diversitat generacional és un actiu, però també una condició fràgil si no es garanteixen condicions materials perquè les noves generacions es puguin quedar.

## Edat mitjana de les llars

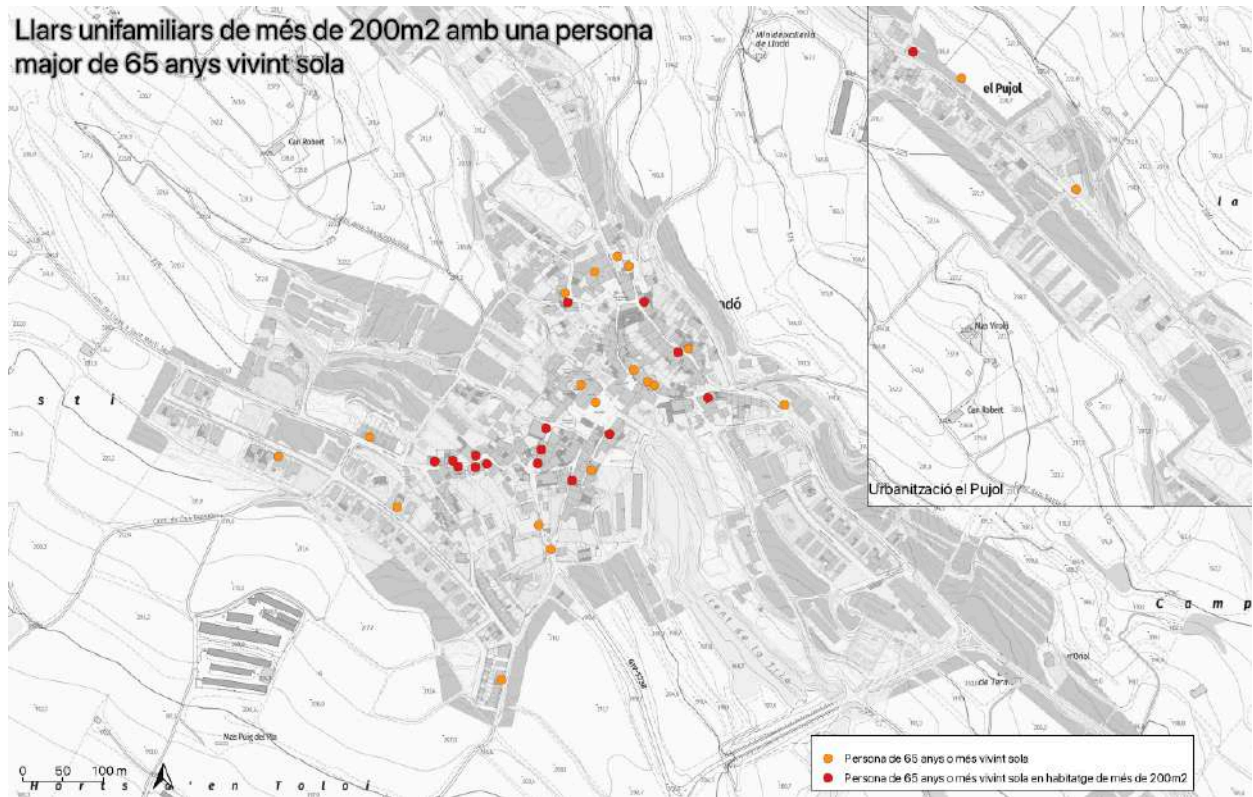


Es detecta una presència destacada de llars amb edats mitjanes entre 30 i 40 anys, corresponents a etapes de consolidació vital i familiar.

**Lectura sistèmica:** aquest grup concentra una part important de la demanda potencial d'habitatge estable i assequible.

## Gent gran vivint sola

En aquests plànols hem remarcat aquelles llars on viu gent gran sola. Hem volgut destacar els casos de persones grans soles vivint en habitatges molt grans (més de 200m<sup>2</sup>)



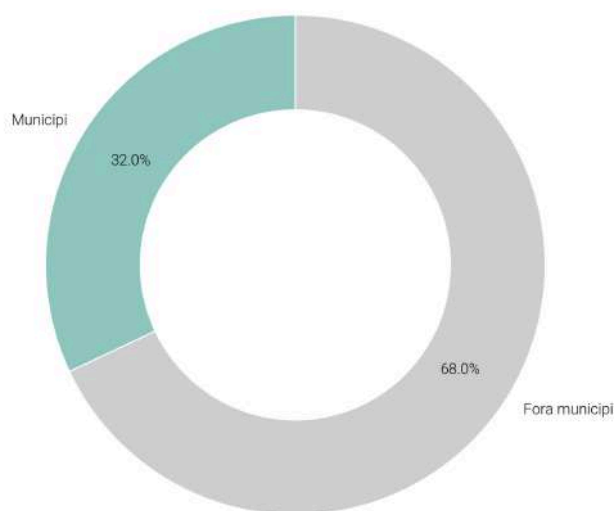
Es detecta una presència elevada de persones grans vivint soles, sovint en habitatges de més de 200 m<sup>2</sup>.

Si es relaciona amb l'envelliment del parc, la manca d'ascensors i les condicions tèrmiques, apareix un risc futur de vulnerabilitat residencial.

**Lectura sistèmica:** coexisteixen dues realitats: infrautilització d'habitatges grans i risc de vulnerabilitat de la gent gran, sense mecanismes clars de reequilibri entre ambdues.

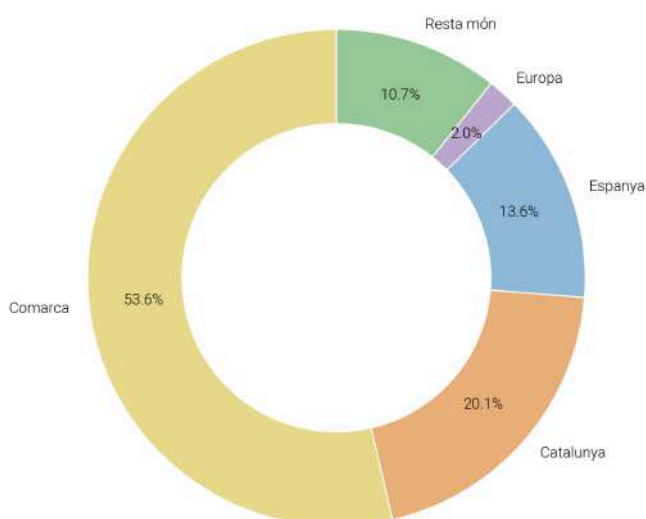
## Procedència dels habitants empadronats

ORIGEN DE LA POBLACIÓ – LLADÓ



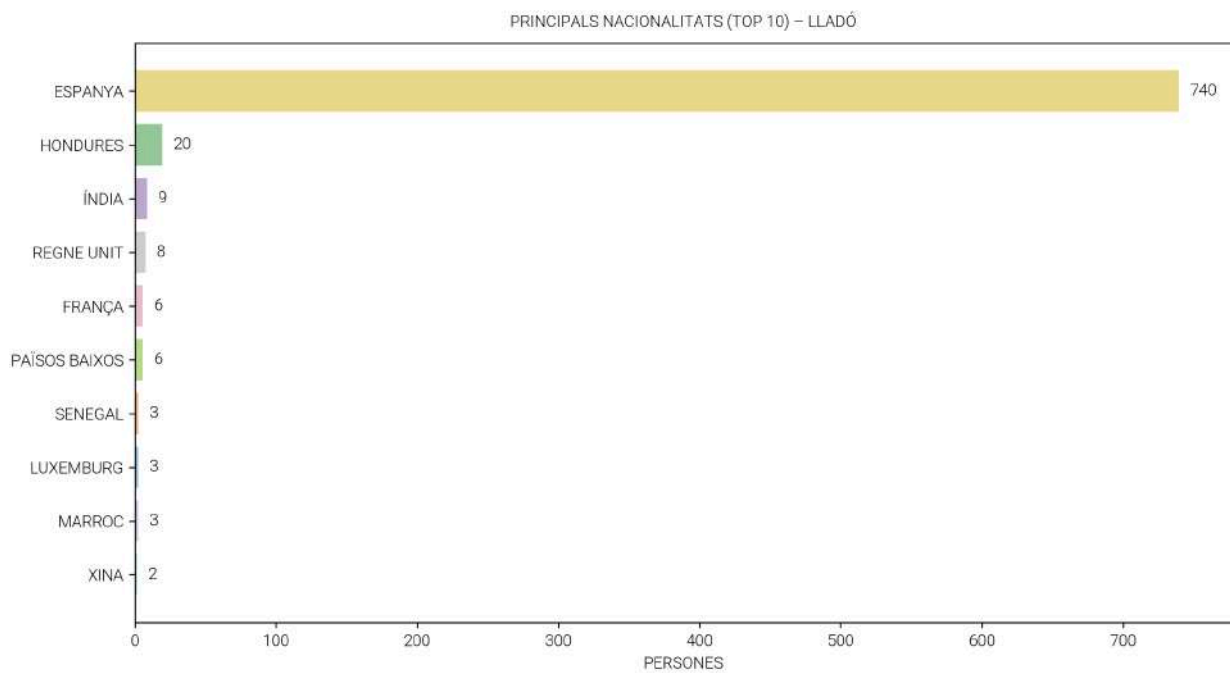
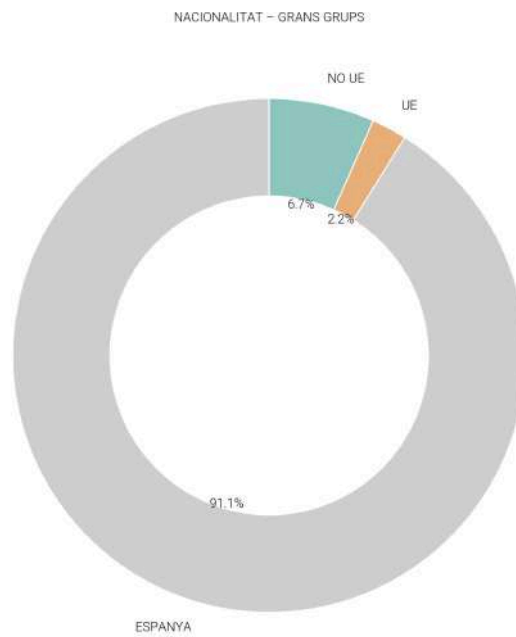
En aquest gràfic veiem que més d'un terç de la població és nascuda al municipi, mentre que la resta són persones arribades. En aquesta dada podem trobar una desviació a causa d'infants que s'han registrat com a nascuts a l'hospital de Figueres en comptes de nascuts al municipi, però suposem que aquesta desviació no és superior al 10%.

ORIGEN DE LA POBLACIÓ NASCUTA FORA – LLADÓ



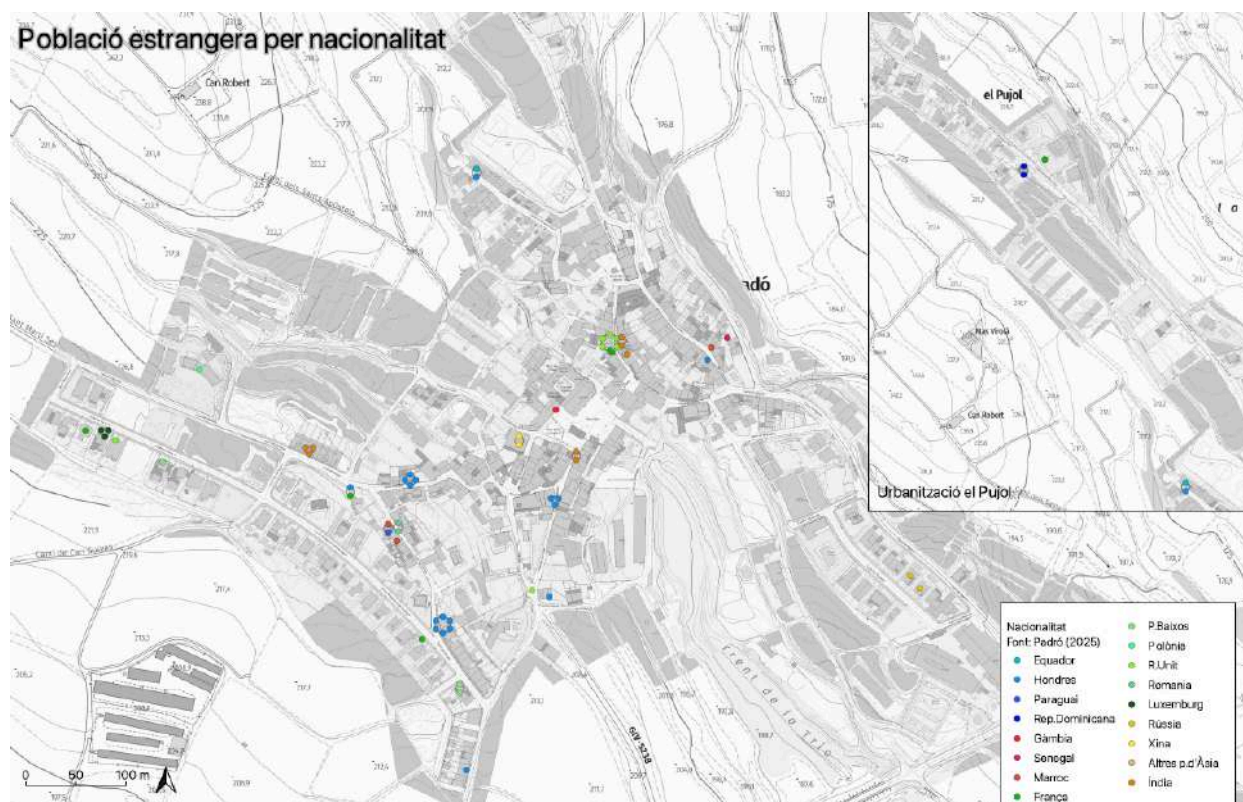
D'aquells que han arribat, més de la meitat procedeixen de la comarca de l'Alt Empordà, i una 20 % de la resta de Catalunya. Els altres està igual repartit entre persones d'Espanya i d'altres països.

Si tenim en compte la nacionalitat del total dels habitants empadronats menys del 10% no tenen nacionalitat espanyola.



**Lectura sistèmica:** el municipi combina arrelament local amb certa capacitat d'atracció, però aquesta no es tradueix necessàriament en estabilització demogràfica.

## Distribució població estrangera

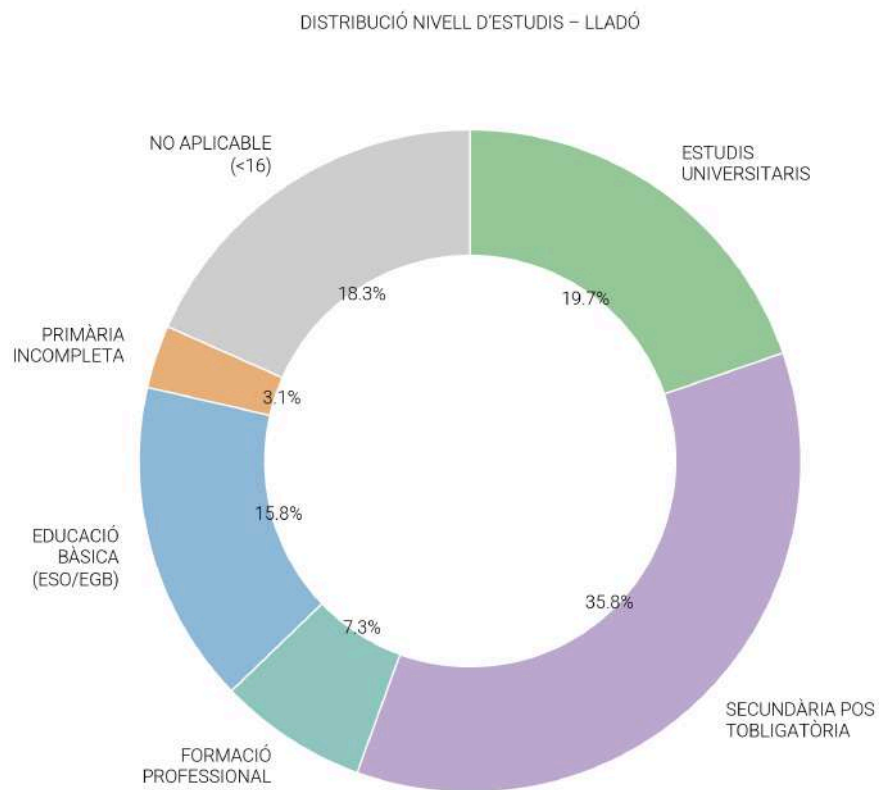
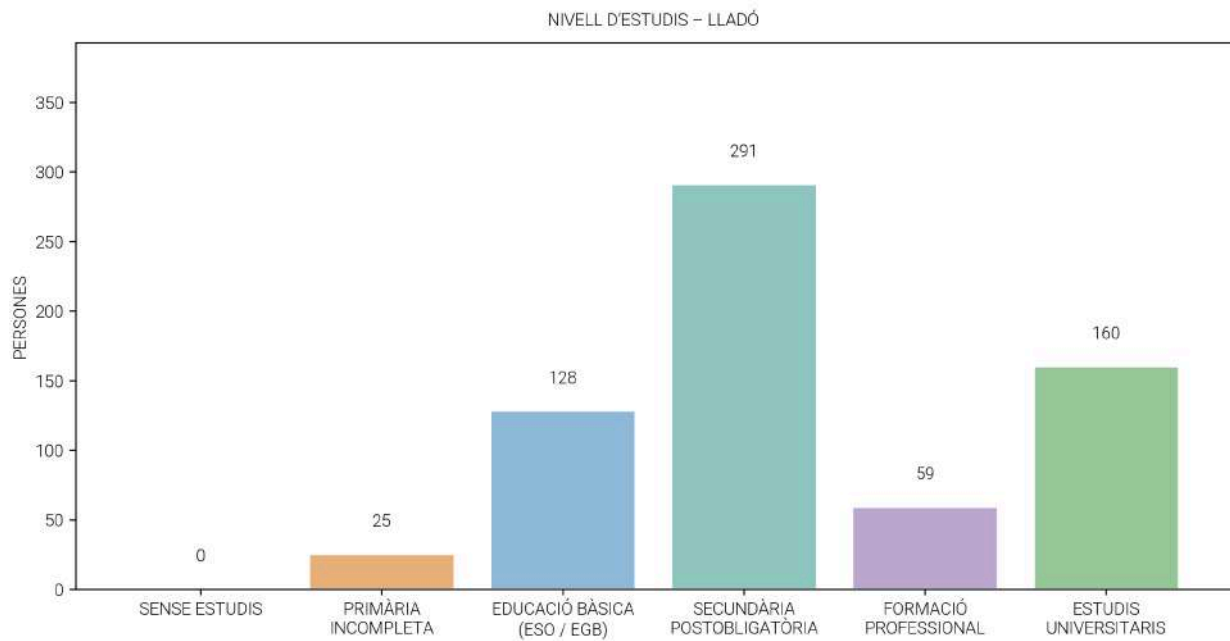


S'observen agrupacions residencials de famílies d'òrgens diversos en determinades zones.

Així trobem varies famílies vivint properes de nacionalitats europees (verds), llatinoamericanes (blaus) o asiàtiques (grocs i taronges).

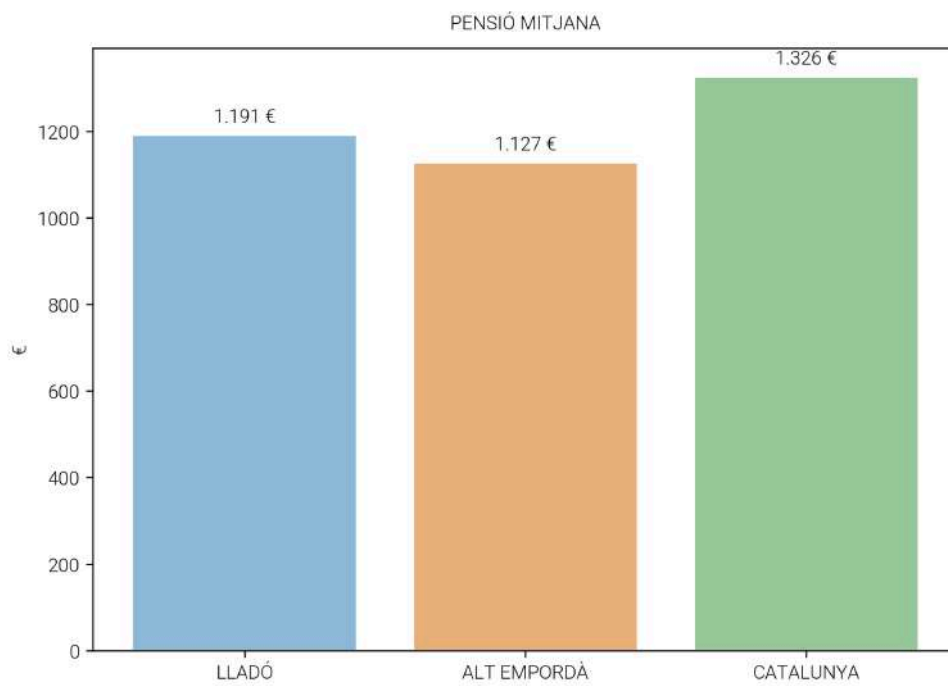
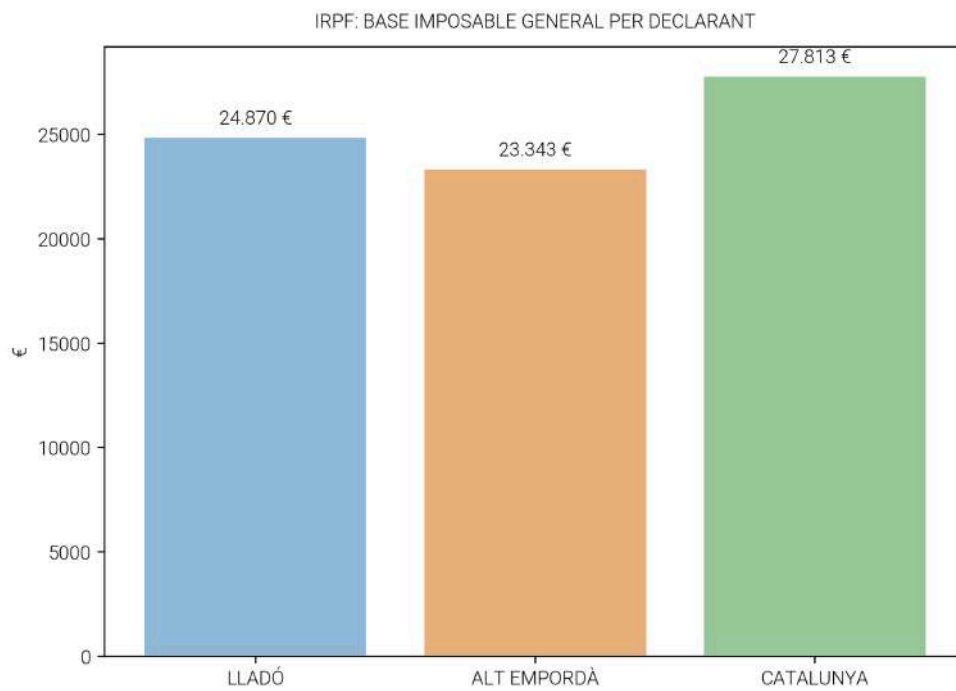
**Lectura sistèmica:** aquesta distribució pot reflectir dinàmiques d'accés diferenciades dins del mateix sistema d'habitatge.

## Nivell d'estudis



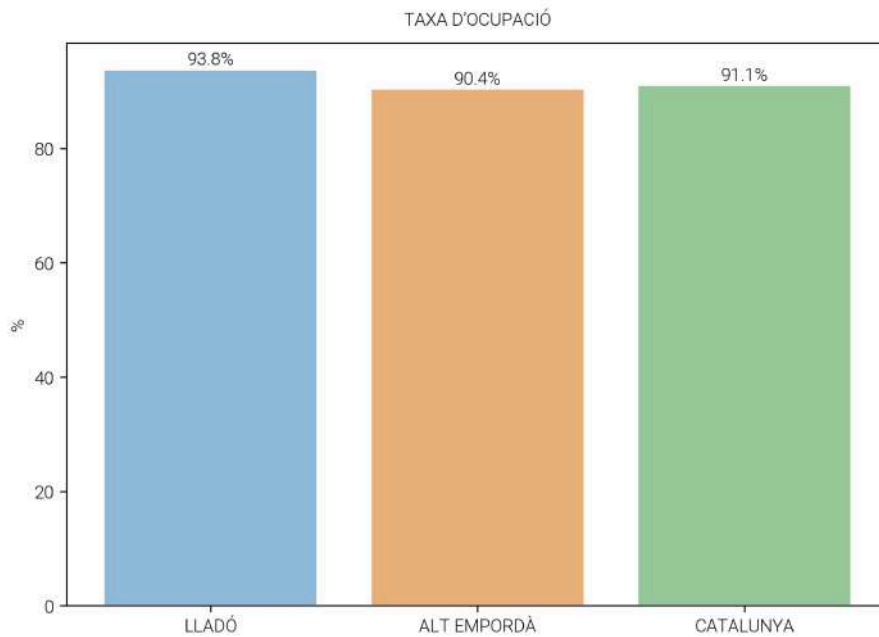
El nivell educatiu de la població és molt alt. La majoria de la població ha fet batxillerat o BUP, i un 20% té estudis universitaris.

## Renda

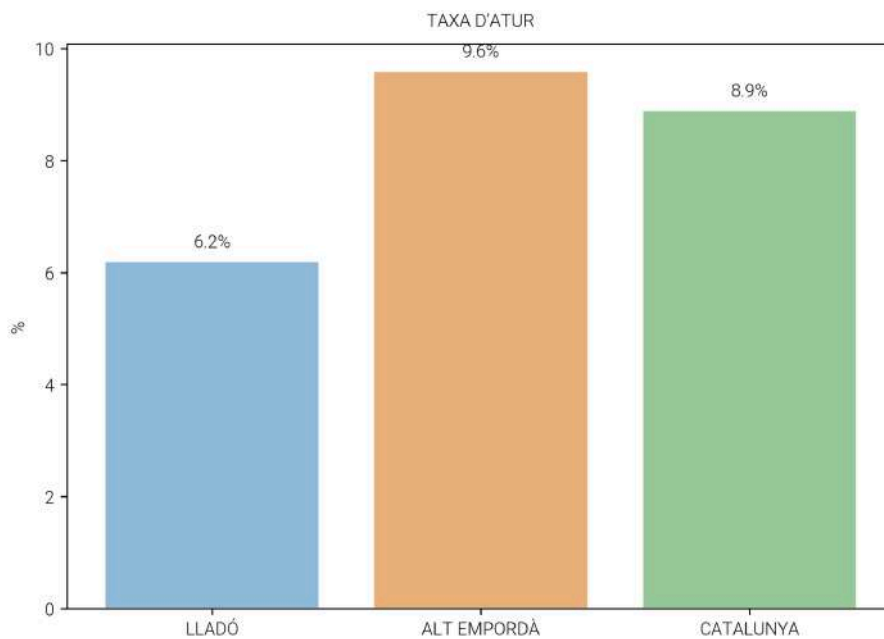


La renda mitjana al municipi és superior a la de la comarca, però per sota de la mitja catalana.

## Ocupació



Lladó té una taxa d'ocupació més alta que la mitja de la comarca i la de Catalunya.



La taxa d'atur és considerablement més baixa que a la resta de la comarca. Aquesta dada pot estar influenciada per l'estacionalitat de les feines vinculades al turisme a la resta de l'Alt Empordà i que a Lladó no tenen un pes tan significatiu.

**Lectura sistèmica (bloc socioeconòmic):** el municipi no presenta una debilitat estructural en termes de renda, educació o ocupació. Això reforça la idea que el problema principal es troba en la configuració del sistema d'habitatge i no només en la capacitat econòmica de la població.

## 4.4 Estudi de mercat

Aquesta part de l'estudi analitza l'evolució del mercat immobiliari i la seva relació amb la realitat demogràfica del municipi de Lladó, en comparació amb la seva àrea d'influència i amb les capitals de comarca de l'Alt Empordà i la Garrotxa.

L'objectiu és entendre les dinàmiques d'un mercat amb preus a l'alça, demanda elevada i oferta limitada. La comparativa amb altres municipis permet identificar patrons comuns i singularitats, i situar Lladó dins d'un sistema territorial més ampli. Per fer-ho, es contrasten dades oficials de transaccions d'habitatge, preus per metre quadrat i indicadors demogràfics.

**Lectura sistèmica:** el mercat local forma part d'un sistema territorial més ampli on les dinàmiques de demanda, valor i accés es configuren de manera interdependent entre municipis.

### Mercat de compravenda

Nota: En alguns apartats, el volum de dades al municipi de Lladó és massa baix per trobar resultats. Com a referència comparativa per aquest estudi, he agafat diferents grups de municipis:

- Municipis de l'interior de la comarca de l'Alt Empordà similars a Lladó amb dades existents.
- Municipis de l'Alt Empordà en zona de Costa Brava.
- Municipis similars a Lladó de la comarca adjacent de La Garrotxa.
- Capitals de comarca

Amb aquest abordatge es busca arribar a un resultat el més proper possible a la realitat del mercat de Lladó, i alhora tenir una radiografia dels municipis propers, de la relació amb la resta de la comarca i la capital, i de la comparació amb municipis de característiques similars a la comarca veïna de la Garrotxa.

Observarem les evolucions en el mercat de compravenda d'habitatge quant a:

- Nombre de compravendes
- Tipologia d'immoble
- Preu per m<sup>2</sup>
- Indicators sociodemogràfics i perfil de comprador
- Nombre de contractes de lloguer
- Preus mitjans dels contractes de lloguer

**Lectura sistèmica:** el comportament del mercat a Lladó està condicionat per dinàmiques que no es generen només localment, sinó en relació amb altres nodes del sistema territorial.

## Evolució nombre de compravendes

Per al municipi de Lladó, el Portal Estadístic del Notariat indica que l'any 2025 s'han registrat 11 compravendes, 9 d'elles de cases i 2 de pisos.<sup>2</sup>

Total de compravendes per a totes les tipologies d'habitatge:

Valors des de gener 2025 fins a desembre 2025			
Preu mitjà m <sup>2</sup> <b>1.048 €/m<sup>2</sup></b>	Compravendes <b>11</b>	Import mitjà <b>211.804 €</b>	Superfície mitjana <b>202 m<sup>2</sup></b>

Compravendes de cases (cases de poble i masies):

Valors des de gener 2025 fins a desembre 2025			
Preu mitjà m <sup>2</sup> <b>983 €/m<sup>2</sup></b>	Compravendes <b>9</b>	Import mitjà <b>189.380 €</b>	Superfície mitjana <b>193 m<sup>2</sup></b>

**Evolució de compravendes** en municipis de l'Alt Empordà entre 2022 i 2025. Habitatge de venda lliure nou i usat (no inclou herències ni HPO).<sup>34</sup>

### Municipis de l'interior de comarca:

Municipi	Tipus	Habitants (2025)	2022	2023	2024	2025* (4 <sup>o</sup> trimestre no inclòs)	Variació 22-24
Lladó	Interior	823	5	7	12	8*	+140%
Vilafant	Interior	5.664	45	42	28	18*	-37,37%
Navata	Interior	1.504	32	27	34	27*	+6,25%
Borrassà	Interior	802	4	4	4	2*	0%
Pont de Molins	Interior	586	5	2	4	1*	-20%

<sup>2</sup> Portal Estadístico del Notariado

<sup>3</sup> Idescat, dades del padró d'habitants

<sup>4</sup> MIVAU, Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

### Municipis de la Costa Brava:

Municipi	Tipus	Habitants (2025)	2022	2023	2024	2025 *	Variació 22-24
Cadaqués	Costa	2.906	72	58	75	34*	+4,17%
Sant Pere Pescador	Costa	2.285	41	25	45	30*	+9,76%
El Port de la Selva	Costa	1.055	56	50	41	40*	-26,79%
Colera	Costa	489	22	31	31	16*	+40,91%

### Capital de comarca:

Municipi	Tipus	Habitants (2025)	2022	2023	2024	2025	Variació 22-24
Figueres	Capital	49.556	484	541	632	436*	30,58%

### Municipis de la comarca veïna de La Garrotxa:

Municipi	Tipus	Habitants (2025)	2022	2023	2024	2025*	Variació 22-24
Sant Joan les Fonts	Interior	3.159	26	24	26	30*	0%
Besalú	Interior	2.591	23	26	24	13*	+4,35%
Les Preses	Interior	1.946	18	7	8	9*	-55,56%
Les Planes d'H.	Interior	1.747	13	10	18	10*	+38,46%

### Capital de la comarca de la Garrotxa:

Municipi	Tipus	Habitants	2022	2023	2024	2025*	Var. 22-24
Olot	Capital	36.516	417	403	397	315*	-4,80%

## CONCLUSIONS

Amb un creixement del +140%, Lladó ha passat de 5 a 12 operacions en només dos anys. Tot i ser un volum absolut baix, la tendència indica una activació clara de la demanda. En un context de baixa oferta, aquest increment pot respondre a situacions puntuals com la posada al mercat d'habitatges concrets (promocions o resolució d'herències).

El fet que el nombre de compravendes augmenti mentre la població es manté estable o disminueix apunta a una possible desconexió entre l'activitat del mercat i la funció residencial. Aquest comportament pot estar relacionat amb:

- adquisicions destinades a segona residència o ús turístic
- substitució de llars més grans per d'altres més petites
- reorganització interna de la població (emancipació de joves o separació de nuclis familiars dins del mateix municipi)

La superfície mitjana dels habitatges transmesos (211 m<sup>2</sup>) reforça la idea d'un parc residencial dominat per cases de poble i masies, amb dimensions superiors a les necessitats habituals de moltes llars actuals.

**Lectura sistèmica:** el sistema mostra capacitat de moviment en la transmissió d'habitatges, però aquesta no es tradueix necessàriament en una millora de l'accés per a la població local. L'activitat del mercat i la funció d'habitar no operen de manera alineada.

**Capitals de comarca:** Figueres i Olot

Figueres creix un +30,58% (de 484 a 632 vendes), indicant una forta capacitat d'absorció de demanda comarcal, probablement vinculada a una combinació de preus més accessibles i major disponibilitat de serveis.

Olot presenta una lleugera contracció (-4,80%). Tot i mantenir un volum elevat (397 vendes), aquesta tendència pot estar associada a una limitació d'estoc disponible o a un punt de saturació del mercat.

**Els municipis de costa (Cadaqués, Sant Pere Pescador, Colera)**

Mantenen una tendència estable o a l'alça. El pes de la segona residència i la demanda estrangera sosté un mercat més dinàmic i menys dependent de la demanda local.

**Lectura sistèmica:** el sistema territorial redistribueix la demanda en funció de disponibilitat, preu i atractivitat. Les capitals absorbeixen volum, mentre que els municipis de costa operen com a pols de valor extern. En aquest context, municipis com Lladó poden quedar situats en una posició intermèdia, exposats a dinàmiques que no controlen directament, però que condicionen el seu propi sistema d'habitatge.

## Preu per m2 construït

Evolució del preu €/m2 per a les compravendes d'habitatge lliure

Municipis amb dades directes <sup>56</sup>:

Municipi	Tipus	Superfície mitjana	2023	2024	2025	Var. 23-25
Vilafant	Interior	178,9m2	1.572€	1.617€	1.738€	10,56%
Cadaqués	Costa	96,8m2	-	-	6.504€	-
Sant Pere Pescador	Costa	97,4m2	-	-	1.731€	-
Figueres	Capital	93,9m2	1.254€	1.315€	1.343€	7,10%
Sant Joan les Fonts	Interior - Garrotxa	110,4m2	-	-	1.446€	-
Besalú	Interior - Garrotxa	112,9m2	-	-	1.913€	-
Olot	Capital	92,6m2	1.652€	1.483€	1.835€	11,08%
Girona (Província)	-	-	2.120€	2.257€	2.327€	9,76%
Catalunya	-	-	2.488€	2.547€	2.582€	3,78%
Espanya	-	-	1.947€	1.984€	2.095€	7,60%

<sup>5</sup> Secretaria d'Agenda Urbana i Habitatge: Compravendes d'habitatges registrades i Preus de Venda a Catalunya

<sup>6</sup> Col·legi API Girona, Anuaris

## CONCLUSIONS

Totes les zones estudiades presenten variacions positives de preu. A l'interior de l'Empordà, Vilafant supera àmpliament el preu de Figueres i presenta una superfície mitjana dels habitatges transmesos de 178,9 m<sup>2</sup>, indicant un mercat orientat principalment a cases de poble o xalets.

A la Costa Brava, Cadaqués registra valors de 6.504 €/m<sup>2</sup>, triplicant la mitjana de la província de Girona i la de Catalunya. La superfície mitjana de 96,8 m<sup>2</sup> apunta a un mercat de major valor, amb una possible presència significativa d'inversió externa.

A l'interior de la Garrotxa, Besalú és el municipi amb preus més elevats, possiblement influït per dinàmiques associades al turisme, mentre que Sant Joan les Fonts es manté per sota dels valors de la capital comarcal. Olot, amb 1.835 €/m<sup>2</sup>, presenta un nivell de preus significativament superior a Figueres (1.343 €/m<sup>2</sup>).

Figueres es manté per sota de la mitjana espanyola (2.095 €/m<sup>2</sup>), fet que pot contribuir a explicar l'increment de compravendes: es posiciona com un dels espais on l'accés a la compra encara és relativament més viable dins del sistema territorial.

**Lectura sistèmica:** l'increment generalitzat de preus respon a una dinàmica de valorització que opera a escala territorial. Dins d'aquest sistema, cada municipi ocupa una posició diferenciada: alguns concentren valor (com Cadaqués), d'altres absorbeixen demanda per accessibilitat relativa (com Figueres), i altres queden tensionats entre ambdues dinàmiques.

## Tipologia d'immobles<sup>7</sup>

Tipologies d'immobles mobilitzats en el mercat de compravenda.

Estadístiques de la província de  
Girona

Habitatge nou / segona mà



Habitatge nou: 8,1%

Segona mà: 91,9%

Cases/ pisos



Cases: 29,3%

Pisos: 70,7%

Lladó

Cases/ pisos



Cases: 82%

Pisos: 18%

<sup>7</sup> Portal Estadístico del Notariado

## Indicadors sociodemogràfics

Estadístiques de la província de Girona <sup>8</sup>

### Distribució per edats dels compradors



Menors de 31 anys	10,53%
De 31 a 40 anys	22,66%
De 41 a 50 anys	24,97%
De 51 a 60 anys	22,63%
De 61 a 70 anys	13,21%
Més de 70 anys	6%
Edat mitjana dels compradors: 47 anys	

### Forma jurídica de compra



Persones físiques: 86,3%

Persones jurídiques: 13,7%

### Nacionalitat dels compradors



Nacionals: 70,6%

Estrangers: 29,4%

<sup>8</sup> Portal Estadístico del Notariado

## Mercat de lloguer

**Nombre de contractes de lloguer signats**, anys 2022, 2023, 2024 i 2025 <sup>9</sup>

Municipi	Habitants (2025)	2022	2023	2024	2025* Excepte 4º trimestre	Variació 22-24
Lladó	823	17	7	12	6*	-29,41%
Vilafant	5.664	64	28	36	25*	-43,75%
Navata	1.504	30	18	18	14*	-40%
Borrassà	802	5	9	4	4*	-20%
Pont de Molins	586	6	8	4	4*	-33,33%
Figueres	49.556	1.345	1.118	956	634*	-28,92%
Olot	36.516	816	718	633	460*	-22,43%

**Preu de lloguer mitjà** anys 2022, 2023, 2024 i 2025 <sup>10</sup>

Municipi	Habitants (2025)	2022	2023	2024	2025* Excepte 4º trimestre	Variació 22-25
Lladó	823	589€	692€	532€	593€	+0,68%
Vilafant	5.664	635€	647€	730€	750€	+18,11%
Navata	1.504	723€	857€	805€	759€	+4,98%
Borrassà	802	-	837€	-	-	-
Pont de Molins	586	433€	545€	-	-	-
Figueres	49.556	510€	549€	568€	581€	+13,92%
Olot	36.516	496€	547€	542€	549€	+10,69%

<sup>9</sup> Habitatge Gencat: Nombre de contractes per municipis.

<sup>10</sup> Habitatge Gencat: Lloguer Mitjà contractual per municipis.

## Dades actuals de portals immobiliaris:

Tot i les dades estadístiques disponibles, cal tenir en compte que aquestes incorporen tant contractes antics com nous, fet que pot generar una desviació respecte als preus actuals de mercat.

Per complementar aquesta informació, s'ha revisat ofertes actives en portals immobiliaris (febrer 2025). Tot i que el volum és reduït i no permet una anàlisi estadística robusta, sí que ofereix una aproximació a l'estat actual del mercat.

S'han considerat habitatges de gamma mitjana, descartant aquells amb preus clarament elevats.

### Ofertes observades:

- Casa de poble a Lladó, 3 hab, 106 m<sup>2</sup> → 790 €/mes
- Casa adossada a Lladó, 4 hab, 110 m<sup>2</sup> → 950 €/mes
- Pis a Navata, 1 hab, 70 m<sup>2</sup> → 780 €/mes
- Annex de masia a Cabanelles, 1 hab, 80 m<sup>2</sup> → 600 €/mes
- Xalet aparellat a Navata, 4 hab, 130 m<sup>2</sup> → 1.550 €/mes
- Masia a Cistella, 2 hab, 118 m<sup>2</sup> → 1.800 €/mes

A partir d'aquestes dades, es pot estimar que:

- els habitatges més modestos se situen al voltant dels 800 €/mes
- els habitatges de tipologia més gran o unifamiliar arriben als 1.500 € o més

No s'identifica oferta d'obra nova, i la major part dels habitatges corresponen a tipologies constructives de fa diverses dècades, segons les imatges disponibles.

**Lectura sistèmica:** el mercat actual reflecteix una oferta limitada, basada principalment en parc existent i envellit, amb poca capacitat de generar nova oferta adaptada a les necessitats actuals.

## CONCLUSIONS

Les dades dels municipis estudiats apunten a:

- baixa rotació del parc de lloguer
- oferta limitada
- increment generalitzat de preus en context de demanda elevada

Aquest increment s'inscriu en una dinàmica més àmplia. L'IPC acumulat a Catalunya entre gener de 2022 i gener de 2026 ha estat del 14,3%. En municipis com Vilafant, el preu del lloguer ha crescut per sobre d'aquest índex (18,1%), mentre que en altres casos l'increment ha estat inferior però igualment rellevant.

**Lectura sistèmica:** el mercat de lloguer opera sota una condició d'escassetat estructural, on petits increments de demanda es tradueixen en increments de preu, independentment de la capacitat adquisitiva local.

## Relació entre el mercat i la renda al municipi

La renda mitja al municipi és de 24.870 € (base de imposable individual anual)

### En el cas d'una compravenda:

El preu mig aproximat de compravenda al municipi és d'uns 200.000€. A aquest valor se li han de sumar els impostos i tràmits, que acostumen a ser al voltant del 10%, i per tant acaba ascendint a uns 220.000€.

Sabem que els habitatges de Lladó es troben en general envellits i que per tant requereixen de fer-hi reformes o reparacions per viure-hi. De fet aquest és un dels motius que el preu sigui més baix que a altres municipis, ja que al cost de compra s'hi ha de sumar el cost de l'obra. En aquest cas farem una hipòtesi baixa d'una despesa d'obres de 20.000€

En el cas que es vulgui fer una hipoteca per exemple a 30 anys, aquesta sumarà un interès, que contat al 3% i fent una entrada de 20.000€, amb el simulador d'hipoteques del Banco de España surten unes quotes de 928€. Per tant ens queda un cost total de  $928 \times 12 \text{ mesos} \times 30 \text{ anys} = 334.080 \text{ €}$ . Que repartits en 30 anys d'hipoteca surt a una cost de 11.136 €/any. Si ho comparem amb la renda d'una persona (24.870 €/any) això equival a un 45% dels ingressos. En el cas que considerem una parella en la que tots dos treballen (49.740 €) el cost de l'habitatge correspon al 22% dels seus ingressos.

Percentatge del cost de compra sobre els ingressos				% de la renda mitja 1 persona (24.870 €)	% de la renda mitja 2 persones (49.740 €)
cost compra habitatge incloent reforma i despeses hipoteca	334.000 €	Repartit en hipoteca a 30 anys	11.136 €/any	45%	22%

**Lectura sistèmica:** el sistema d'accés a la propietat és funcional per a llars amb doble ingrés, però exclou de manera estructural les persones soles o amb menor capacitat econòmica.

### En el cas d'un lloguer:

Hem vist a les dades estadístiques que el preu mig del lloguer és 593€. Tot i això també hem vist que si agafem els preus reals de mercat de nou lloguer a 2025 el preus modestos rondan els 800€/mes

Percentatge del cost del lloguer sobre els ingressos				% de la renda mitja 1 persona (24.870 €)	% de la renda mitja 2 persones (49.740 €)
cost d'un lloguer	800 € /mes	en un any	9.600 €/any	39%	19%

### **Condicions assequibles segons la Llei de Dret a l'Habitatge:**

Segons l'Article 3 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge:

*d) Condicions assequibles de conformitat amb l'esforç financer: les condicions del preu de venda o lloguer que evitin un esforç financer excessiu de les llars tenint en compte els seus ingressos nets i les seves característiques particulars, considerant tant la quota hipotecària o la renda arrendatícia com les despeses i els subministraments bàsics que correspongui satisfer al propietari hipotecat o a l'arrendatari, que no han de superar amb caràcter general el 30 per cent dels ingressos de la unitat de convivència.*

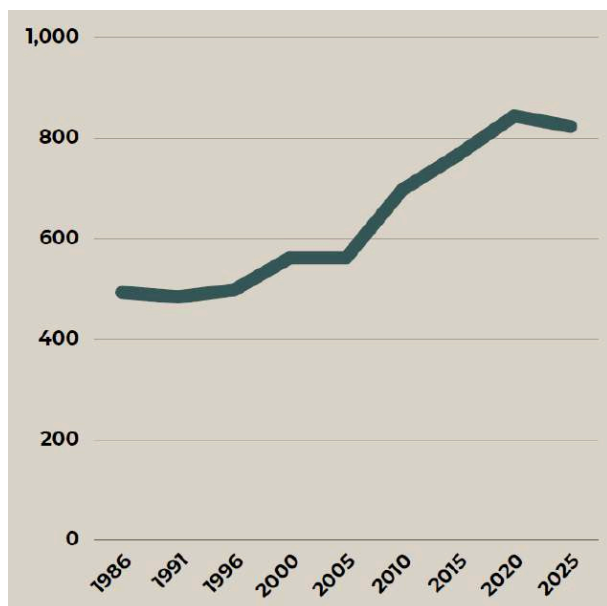
### **Conclusions:**

Per tant, a Lladó ens trobem que en el cas d'unitats familiars amb una sola persona treballadora (això inclou famílies monomarentals/monoparentals, o parelles on una de les dues persones està estudiant o cuidant els fills) els preus actuals es troben per sobre de les condicions assequibles definides per la Llei d'Accés a l'Habitatge.

El càlcul s'ha fet basat en la renda mitjana del municipi, i per tant és de preveure que hi ha persones amb una renda més baixa que es trobaran en situació més alta de vulnerabilitat que l'aquí descrita. En aquest perfil segurament s'hi troben els joves, que possiblement compaginen estudis amb vida laboral o que estan iniciant la seva vida laboral.

**Lectura sistèmica:** el sistema d'accés a l'habitatge estableix unes condicions que, fins i tot en escenaris mitjans, deixen fora determinats perfils de manera estructural. Aquesta exclusió no és puntual, sinó que tendeix a afectar de forma recurrent aquelles unitats de convivència amb menor capacitat econòmica o amb trajectòries vitals en transició.

## Relació entre el mercat i l'evolució demogràfica



Des de finals dels anys 90, el municipi experimenta un increment progressiu de població. Aquest creixement coincideix amb el desenvolupament de la zona oest i amb processos de rehabilitació puntual al nucli antic.

El pic de 2020 es pot associar a moviments de població vinculats al context de la COVID-19, que van generar un augment temporal de l'arribada de persones a entorns rurals.

En els darrers anys s'observa un estancament i lleugera disminució de la població. En relació amb l'habitatge, aquest comportament és coherent amb escenaris de limitació d'oferta. La manca d'habitatge disponible tendeix a frenar el creixement poblacional i pot derivar en una reducció associada a l'envelliment o a la sortida de població jove per manca d'opcions residencials.

**Lectura sistèmica:** l'evolució demogràfica no respon només a dinàmiques socials o econòmiques generals, sinó a la capacitat del sistema residencial per absorbir i sostenir població. Quan aquesta capacitat es veu limitada, el sistema tendeix a estabilitzar-se o a reduir-se.

## 5. Diagnosi del sistema d'habitatge de Lladó

A partir del procés participatiu, de la diagnosi tècnica i de la lectura sistèmica del context local, el que emergeix a Lladó no és tant un problema d'escassetat d'habitatge com una desalineació entre els diferents elements que configuren el sistema residencial: el parc existent, les formes d'accés, les dinàmiques de mercat i la funció que l'habitatge hauria de complir en la continuïtat del poble. Aquesta desalineació fa que, tot i existir recursos reals, aquests no es tradueixin en capacitat efectiva per sostenir la vida local.

- **No hi ha només escassetat; hi ha desajust**

El municipi disposa d'un parc residencial significatiu, però una part important no està en circulació o no és funcional per a les necessitats actuals. Hi ha habitatges buits o infrautilitzats, edificis que requereixen rehabilitació, i una presència notable d'habitatges de gran dimensió que no s'ajusten a les tipologies de convivència predominants avui.

A aquest desajust físic s'hi suma un desajust econòmic: els preus de compra i de lloguer, quan existeix oferta, sovint superen la capacitat real de la població local, especialment del jovent o de les llars amb ingressos mitjans o baixos. El resultat és un sistema que, tot i existir, no encaixa. No és que no hi hagi habitatge; és que el que hi ha no està configurat per respondre a qui el necessita ni a com viu avui la gent del poble.

- **El mercat opera, però no resol la funció social**

El sistema d'habitatge de Lladó es mou principalment sota una lògica patrimonial. La compravenda és la forma predominant d'accés, mentre que l'oferta de lloguer és escassa, poc estructurada i sovint inestable.

Això implica que l'habitatge funciona, en gran mesura, com a reserva de valor o actiu familiar, més que com a infraestructura orientada a garantir l'arrelament de la població. Aquesta dinàmica no és excepcional, sinó que respon a tendències més àmplies que afecten moltes ruralitats: pressió sobre la segona residència, ús del sòl com a refugi econòmic i una circulació d'oportunitats que no sempre prioritza la població local.

En aquest context, el mercat genera activitat, però no ordena el sistema segons la funció social que el poble necessita. Pot facilitar transaccions, però no assegura accés ni continuïtat comunitària.

- **El parc existent té potencial, però requereix activació**

Una de les conclusions més rellevants és que Lladó no parteix d'un buit, sinó d'un conjunt de recursos amb potencial: habitatges grans, edificis antics amb valor patrimonial, immobles en desús i actius vinculats a llegats o estructures comunitàries.

Aquest potencial, però, no és operatiu per si mateix. Sense dispositius que el facin emergir —mediació, diagnosi tècnica, mecanismes de confiança, suport a la rehabilitació o estructures de gestió—, aquests recursos romanen fora del sistema actiu.

Això situa el repte en un altre lloc: no només en produir nou habitatge, sinó en desenvolupar la capacitat d'activar el que ja existeix. La rehabilitació, la masoveria urbana, la cessió temporal o la divisió responsable d'habitatges no són solucions secundàries, sinó possibles eixos centrals d'una estratègia ajustada al context local.



- **La dimensió cultural és estructural**

El sistema d'habitatge no es pot entendre només des de variables físiques o econòmiques. La manera com es concep la propietat té un paper determinant.

A Lladó, com en molts altres contextos, la propietat privada es percep principalment com a patrimoni familiar i espai de seguretat. Aquesta mirada és legítima, però condiona profundament què es posa en circulació, en quines condicions i amb quines prioritats.

La tensió entre habitatge com a bé privat i com a infraestructura amb funció social no és un element accessori, sinó un factor estructural. Sense obrir espais per repensar aquesta relació —no des de la imposició, sinó des de noves formes de confiança, acord i corresponsabilitat—, les intervencions tècniques tindran un abast limitat.

- **La comunitat té valor, però no encara prou estructura**

Lladó conserva un capital relacional important: proximitat, reconeixement mutu, identitat compartida i capacitat de diàleg. Aquest és un actiu clau que diferencia el municipi d'altres contextos on aquestes bases estan més debilitades.

No obstant això, aquest valor encara no s'ha traduït en estructures estables de governança de l'habitatge. No hi ha encara dispositius consolidats de mediació, sistemes de detecció de necessitats, mecanismes regulars de connexió entre oferta i demanda, ni aliances estructurades entre actors públics, comunitaris i tècnics.

Això fa que la resposta al problema de l'habitatge tendeixi a ser fragmentada i reactiva, depenent de casos concrets o oportunitats puntuals, en lloc de configurar una direcció sostinguda.

## 6. Què ens ensenya Lladó

### 6.1. Situació reflex d'un problema més gran

El cas de Lladó no és excepcional. Fa visibles dinàmiques que afecten moltes ruralitats i permet extreure alguns aprenentatges transferibles:

1. La crisi d'habitatge rural no és només una qüestió d'oferta, sinó d'alineació entre parc residencial i vida local.
2. Sense condicions materials d'accés a l'habitatge, la continuïtat comunitària es debilita. La identitat no se sosté sense possibilitat real de residència.
3. En municipis petits, el mercat tendeix a ser opac i poc diversificat. Això incrementa la necessitat de dispositius de mediació, siguin públics o comunitaris.
4. L'activació del parc existent no és complementària, sinó central en qualsevol estratègia viable.
5. Les polítiques d'habitatge rural impliquen intervenir en relacions de propietat, ús i poder, no només en producció física.
6. Els processos comunitaris requereixen estructura. Sense dispositius estables, la capacitat generada es dissipa.

### 6.2. Actius i oportunitats detectades

El procés ha permès identificar un conjunt d'actius que poden operar com a base d'intervenció:

- existència d'un grup motor que ha sostingut el procés
- interès explícit del jovent per quedar-se al municipi
- evidència de demanda a partir de l'enquesta realitzada
- suport tècnic per a la lectura del parc i les seves possibilitats
- presència d'actius vinculats a la Fundació Privada y Beneficiencias Lladó
- disponibilitat potencial d'una masia gran pendent de rehabilitació
- existència d'habitatges al nucli amb possibilitat d'activació
- marge per crear un dispositiu local de mediació o borsa
- possibilitat d'explorar sòl o actius amb criteris socials

Aquest conjunt indica que el punt de partida no és l'absència, sinó la fragmentació. Les peces existeixen, però no estan encara articulades sota una direcció comuna.

### 6.3. Restriccions i bloquejos

El procés també ha fet visibles límits que condicionen qualsevol desplegament:

- limitació de recursos econòmics per rehabilitar o adquirir habitatges
- cultura patrimonial forta, amb reticències a la cessió o compartició d'ús
- concentració de la càrrega en pocs actors i risc de fatiga
- absència d'estructures estables de mediació o gestió
- dificultat per traduir diagnosi en dispositius operatius
- divergències sobre el grau i la legitimitat de la intervenció pública o comunitària

Aquests elements no invaliden el procés, però sí que defineixen el seu marc de possibilitat. Indiquen que les respostes no podran ser ni immediates ni lineals, sinó progressives, combinades i sostingudes en el temps.

# 7. Patrons genèrics de resposta per l'habitatge rural

Va ser demanda directa de l'Ajuntament i de les persones que varen participar en el debat públic, de conèixer més les possibles respostes que es poden dur a terme des del municipi mateix.

La realitat de l'habitatge a les ruralitats d'Europa és un repte contemporani compartit. Per emfatitzar el procés d'empoderament de municipis rurals, hem realitzat una recerca en l'àmbit europeu de patrons genèrics que poden obrir espais estratègics en la realitat de Lladó. Per tant, els patrons que plantegem, són genèrics i no estan adaptats a la realitat de Lladó.

Per ordenar les opcions detectades i connectar-les amb experiències reals, aquesta memòria proposa un llenguatge de patrons. Un patró no és una recepta tancada. És una forma recurrent d'organitzar una resposta davant un problema estructural.

Aquí els patrons de resposta s'ordenen en quatre famílies:

- patrons de **tendència i propietat col·lectiva**
- patrons d'**activació del parc existent**
- patrons de **governança i suport mutu**
- patrons de **política pública municipal**

Cada patró indica què és, quin problema aborda i com podria dialogar amb Lladó.

## 7.1. Patrons de tendència i propietat col·lectiva

### Patró 1. Cooperativa d'habitatge en cessió d'ús

#### Què és

La propietat de l'immoble és col·lectiva i les residents tenen dret d'ús estable. Ningú compra per revendre.

#### Quin problema resol

Desvincula l'habitatge de la lògica especulativa i manté assequibilitat a llarg termini.

#### Referència real

Cooperativa d'habitatge Som Tribu a Navata. Entitats que acompanyen creació cooperatives d'habitatge com Baurta o Perviure.

#### Com podria aplicar-se a Lladó

Rehabilitar una masia o un edifici gran com a projecte cooperatiu per a joves i unitats de convivència del poble.

### Patró 2. Community Land Trust

#### Què és

Una entitat comunitària manté la propietat del sòl i l'habitatge s'utilitza o es transmet amb límits de preu i revenda.

**Quin problema resol**

Evita que el valor del sòl expulsi les residents i blindi l'assequibilitat.

**Referència real**

Community Land Trust Brussels.

**Com podria aplicar-se a Lladó**

Crear o vincular-se a una estructura que mantingui sòl o edificis fora del mercat especulatiu, especialment si apareix una oportunitat de cessió o adquisició.

### Patró 3. Organisme de sòl solidari

**Què és**

Una estructura que separa sòl i habitatge amb règims jurídics de llarga durada per fer disminuir el preu d'accés.

**Quin problema resol**

Fa possible habitatge assequible permanent sense privatitzar el sòl.

**Referència real**

Organismes de Foncier Solidaire i Bail Réel Solidaire, a França.

**Com podria aplicar-se a Lladó**

Inspirar fórmules locals o supramunicipals per blindar sòl amb funció social en futurs projectes.

### Patró 4. Sindicat de cases federat

**Què és**

Projectes autogestionats connectats a una estructura més àmplia que dificulta la venda especulativa dels immobles.

**Quin problema resol**

Protegeix habitatges col·lectius de la captura futura pel mercat.

**Referència real**

Mietshäuser Syndikat, Alemanya.

**Com podria aplicar-se a Lladó**

Si s'activés un projecte comunitari local, podria buscar una estructura paraigua que el blindés jurídicament a llarg termini.

### Patró 5. Baugruppen o grups de promoció col·lectiva

**Què és**

Grups de persones que s'organitzen per promoure conjuntament habitatge, sovint amb suport municipal i adjudicació de sòl per criteris de projecte, no només de preu.

**Quin problema resol**

Redueix costos, genera dissenys més ajustats a necessitats reals i pot afavorir mescla social.

**Referència real**

Tübingen i Freiburg, Alemanya.

### **Com podria aplicar-se a Lladó**

Agrupar joves o famílies locals interessades a impulsar conjuntament una petita promoció o rehabilitació compartida, sobretot si hi hagués sòl o edificis disponibles.

## 7.2. Patrons d'activació del parc existent

### Patró 6. Masoveria urbana

#### **Què és**

La propietat cedeix l'ús d'un habitatge i les residents assumeixen rehabilitació o manteniment.

#### **Quin problema resol**

Activa parc envellit o buit sense exigir compra immediata.

#### **Referència real**

Programes treballats per administracions locals a Catalunya.

### **Com podria aplicar-se a Lladó**

Recuperar habitatges del nucli antic o cases que avui no circulen perquè requereixen obres.

### Patró 7. Cessió temporal d'habitatges buits

#### **Què és**

Acords temporals de cessió amb garanties de cobrament, ús o manteniment.

#### **Quin problema resol**

Redueix desocupació per desconfiança, absència de gestió o por al conflicte.

#### **Referència real**

Programa Bizigune, País Basc.

### **Com podria aplicar-se a Lladó**

Captar habitatges avui tancats que podrien entrar en circulació si existís un dispositiu fiable de mediació.

### Patró 8. Rehabilitació condicionada a ús social

#### **Què és**

Ajuts o suport públic a canvi que l'habitatge es destini a lloguer assequible durant un període determinat.

#### **Quin problema resol**

Recupera parc antic i evita que les subvencions acabin incrementant patrimoni privat sense retorn social.

#### **Referència real**

Models municipals i socials de rehabilitació vinculats a ús assequible en diverses ciutats europees; Viena n'és una referència robusta en parc assequible vinculat a política pública continuada.

#### **Com podria aplicar-se a Lladó**

Orientar ajuts o convenis de rehabilitació del nucli antic a compromisos d'ús residencial assequible per a població local.

### **Patró 9. Divisió responsable d'habitatges grans**

#### **Què és**

Adaptar habitatges sobredimensionats a noves necessitats residencials, amb criteris de qualitat i no de simple màxim rendiment.

#### **Quin problema resol**

Ajusta parc existent a les tipologies reals de convivència del poble.

#### **Referència real**

Diversos programes europeus de densificació suau i habitatge adaptable; a Tübingen la ciutat dona suport a fórmules per aprofitar espai disponible i connectar necessitats residencials complementàries.

#### **Com podria aplicar-se a Lladó**

Explorar tècnicament quins habitatges grans podrien generar una o dues unitats habitables addicionals sense degradar qualitat residencial.

### **Patró 10. Habitatge sobre patrimoni heretat o llegat comunitari**

#### **Què és**

Activar immobles provinents de fundacions, herències o llegats amb finalitat social i de poble.

#### **Quin problema resol**

Converteix patrimoni latent en infraestructura de vida local.

#### **Referència real**

Diferents projectes catalans i europeus han activat patrimoni cedit o comunitari per a ús cooperatiu o social.

#### **Com podria aplicar-se a Lladó**

És especialment pertinent per als actius vinculats a la Fundació Privada y Beneficiencias Lladó.

## **7.3. Patrons de governança i suport mutu**

### **Patró 11. Cohousing o convivència col·laborativa**

#### **Què és**

Habitatges privats combinats amb espais comuns i governança compartida.

#### **Quin problema resol**

Redueix costos, reforça cures i genera estructura relacional.

#### **Referència real**

Projectes de cohousing a països nòrdics, Alemanya i iniciatives europees com Cohousilience.

#### **Com podria aplicar-se a Lladó**

Reconvertir una masia gran o un edifici ampli en una estructura compartida per a joves, famílies o fórmules intergeneracionals.

### **Patró 12. Habitatge intergeneracional**

#### **Què és**

Posar en relació persones grans amb espai disponible i persones joves amb necessitat d'habitatge, sota acords clars de convivència i suport.

#### **Quin problema resol**

Activa espai existent i transforma solitud o infrautilització en suport mutu.

#### **Referència real**

La ciutat de Tübingen disposa d'una borsa de contacte per a projectes d'habitatge compartit i intergeneracional.

#### **Com podria aplicar-se a Lladó**

Explorar fórmules voluntàries perquè habitatges amb espai disponible puguin acollir joves del poble sota marcs pactats i acompanyats.

### **Patró 13. Borsa comunitària de projectes residencials**

#### **Què és**

Un dispositiu que connecta persones amb interès en projectes col·lectius abans que existeixi encara l'immoble concret.

#### **Quin problema resol**

Evita que la primera barrera sigui trobar "el grup perfecte" i dona estructura a la demanda latent.

#### **Referència real**

La Kontaktbörse Wohnen de Tübingen facilita la trobada entre persones interessades en habitatge comunitari, Baugruppen i formes de convivència compartida.

#### **Com podria aplicar-se a Lladó**

Crear un registre o espai local per detectar persones interessades en cooperativa, convivència compartida, masoveria o projectes pilot.

### **Patró 14. Espai local de defensa i mediació d'habitatge**

#### **Què és**

Un espai estable de suport, informació, orientació i capacitat col·lectiva davant problemes d'habitatge.

#### **Quin problema resol**

Transforma malestars dispersos en capacitat organitzada i evita que cada cas quedi aïllat.

#### **Referència real**

Sindicats d'habitatge i espais de defensa col·lectiva desplegats arreu de l'Estat.

#### **Com podria aplicar-se a Lladó**

No necessàriament com a sindicat formal, sinó com a espai de referència sobre habitatge vinculat al municipi o a l'escala comarcal.

## Patró 15. Registre de demanda local

### Què és

Una llista pública de persones que busquen habitatge al municipi.

### Quin problema resol

La invisibilitat de la demanda de la persones residents o que volen residir al municipi.

### Referència real

L'Ajuntament de la Vall d'Òen Bas ha dut a terme aquesta proposta i permet tenir un coneixement real de la demanda, extreure dades estadístiques, contacte directe amb la vilatania i possibilitat de dur a terme campanyes més quirúrgiques.

### Com podria aplicar-se a Lladó

Des de l'Ajuntament es podria impulsar una llista de persones que busquen habitatge.

## Patró 16. Altres models de transmissió de la propietat

### Què és

Existeixen altres formes de transmissió patrimonial més enllà de la compravenda convencional i el lloguer. Ens referim a opcions com: compra per parts, compra temporal o lloguer amb opció de compra. Aquest tipus de contractes entre actuals propietaris i futurs permet saltar-se la mediació del banc a través de fórmules en què els futurs propietaris van pagant l'habitatge progressivament directament al comprador.

### Quin problema resol

Dificultat per adquirir la propietat d'un habitatge degut a la dificultat de finançament bancari i manca d'estalvis.

### Referència real

Manual redactat per Baürta i la cooperativa Coop de Mà

### Com podria aplicar-se a Lladó

Des de l'Ajuntament es podria informar i assessorar els propietaris en aquestes formes de compra-venda menys conegudes.

## 7.4. Patrons de política pública municipal

### Patró 17. Dret de superfície sobre sòl públic

#### Què és

L'ajuntament manté la propietat del sòl i en cedeix l'ús durant dècades per a habitatge assequible o cooperatiu.

#### Quin problema resol

Evita privatitzar sòl públic i permet projectes assequibles de llarg recorregut.

#### Referència real

Promocions cooperatives sobre sòl públic a Catalunya i polítiques municipals de suport al model cooperatiu.

### **Com podria aplicar-se a Lladó**

Si hi hagués sòl municipal o sòl adquirible, podria obrir la porta a un projecte cooperatiu o mixt amb fort control públic.

## **Patró 18. Patrimoni municipal de sòl i habitatge**

### **Què és**

Constituir una reserva progressiva d'actius destinats a habitatge assequible o social.

### **Quin problema resol**

Crea capacitat d'intervenció continuada i evita dependre només del mercat.

### **Referència real**

Viena és la referència europea més clara d'un parc públic i assequible sostingut en el temps; a escala catalana, la Generalitat està ampliant adquisició d'habitatges per a lloguer assequible.

### **Com podria aplicar-se a Lladó**

Construir a poc a poc un petit patrimoni local, amb adquisicions estratègiques quan apareguin oportunitats reals.

## **Patró 19. Dret de tanteig i retracte**

### **Què és**

L'administració pot comprar preferentment determinats habitatges quan entren en transmissió.

### **Quin problema resol**

Permet capturar oportunitats abans que passin al circuit especulatiu.

### **Referència real**

Generalitat de Catalunya, amb ampliació i ús del tanteig i retracte per incorporar habitatges al parc assequible.

### **Com podria aplicar-se a Lladó**

Seguir operacions que puguin ser estratègiques i valorar compres públiques o concertades si fos viable.

## **Patró 20. Borsa municipal de lloguer i mediació**

### **Què és**

Servei públic o concertat que connecta oferta i demanda, ofereix garanties i redueix risc percebut per part de les propietàries.

### **Quin problema resol**

Combat l'opacitat i activa habitatges que no surten al mercat per por o manca de gestió.

### **Referència real**

Borses de mediació per al lloguer social a Catalunya.

### **Com podria aplicar-se a Lladó**

Crear una borsa local o comarcal amb criteris de prioritització per a població local i amb capacitat de seguiment proper.

## Patró 21. Mobilització d'habitatges buits

### Què és

Conjunt d'instruments fiscals, coercitius o incentivadors per reduir la desocupació injustificada.

### Quin problema resol

Redueix especulació passiva i fa visible que la propietat té funció social.

### Referència real

Catalunya disposa d'eines per actuar sobre habitatges desocupats i l'IBI pot incorporar recàrrecs en determinades condicions segons marc legal aplicable.

### Com podria aplicar-se a Lladó

Començar per identificar, parlar i entendre el parc buit abans d'activar mesures més exigents.

## Patró 22. Reserva urbanística per a habitatge assequible

### Què és

Incorporar reserves de sòl o condicions socials en planejament i desenvolupament urbanístic.

### Quin problema resol

Evita que qualsevol futur creixement reproduïxi de nou el mateix problema.

### Referència real

Models com el de Tübingen, on la ciutat fixa condicions per a una part de l'habitatge assequible i prioritza projectes col·lectius o socials en la venda de parcel·les.

### Com podria aplicar-se a Lladó

Si hi hagués noves operacions urbanístiques, introduir des del principi criteris d'assequibilitat i prioritació local.

## Patró 23. Concurs de sòl per criteris de projecte, no només de preu

### Què és

El municipi adjudica sòl o edificis segons qualitat social, assequibilitat, governança i retorn comunitari, i no només segons qui paga més.

### Quin problema resol

Desactiva la lògica purament patrimonial en l'assignació d'actius públics.

### Referència real

Tübingen ha desenvolupat concursos i assignacions de parcel·les amb pes específic per a Baugruppen, cooperatives i projectes amb criteris socials.

### Com podria aplicar-se a Lladó

Si l'ajuntament disposa d'actius mobilitzables, podria adjudicar-los amb criteris de poble i no simplement de mercat.

## Patró 24. Aliança públic-cooperativa o públic-comunitària

### Què és

Col·laboració entre ajuntament, cooperatives, fundacions o entitats socials per impulsar habitatge assequible.

**Quin problema resol**

Combina capacitat pública, arrelament comunitari i competència tècnica.

**Referència real**

Projectes cooperatius impulsats amb suport municipal a Catalunya; el reconeixement europeu recent al model de Sostre Cívic reforça aquesta via.

**Com podria aplicar-se a Lladó**

Establir aliances entre ajuntament, entitats locals i agents cooperatius per estructurar un primer projecte pilot o un dispositiu estable de mediació.

## Patró 25. Xarxa de municipis contra l'especulació

**Què és**

Una xarxa de coordinació de municipis rurals per prevenir l'especulació.

**Quin problema resol**

La pressió dels mercats globals i els fons voltor

**Referència real**

Iniciatives europees de rural housing

**Com podria aplicar-se a Lladó**

Establir aliances entre ajuntaments o amb els GAL o Arca i la taula d'habitatge, per poder generar estratègies conjuntes.

**Lectura sistèmica:** aquests patrons mostren que el problema de l'habitatge no és unívoc, sinó que respon a diferents bloquejos del sistema (accés al sòl, activació del parc, governança i capacitat pública), i per tant requereix combinacions de respostes.

## 7.5. Taula resum dels patrons

Nº	Nom del patró	Categoria del patró
1	Cooperativa d'habitatge en cessió d'ús	Tinença i propietat col·lectiva
2	Community Land Trust	Tinença i propietat col·lectiva
3	Organisme de sòl solidari	Tinença i propietat col·lectiva
4	Sindicat de cases federat	Tinença i propietat col·lectiva
5	Baugruppen o grups de promoció col·lectiva	Tinença i propietat col·lectiva
6	Masoveria urbana	Activació del parc existent
7	Cessió temporal d'habitatges buits	Activació del parc existent
8	Rehabilitació condicionada a ús social	Activació del parc existent
9	Divisió responsable d'habitatges grans	Activació del parc existent
10	Habitatge sobre patrimoni heretat o llegat comunitari	Activació del parc existent
11	Cohousing o convivència col·laborativa	Governança i suport mutu
12	Habitatge intergeneracional	Governança i suport mutu
13	Borsa comunitària de projectes residencials	Governança i suport mutu

14	Espai local de defensa i mediació d'habitatge	Governança i suport mutu
15	Registre de demanda local	Governança i suport mutu
16	Patró 16. Altres models de transmissió de la propietat	Governança i suport mutu
17	Dret de superfície sobre sòl públic	Política pública municipal
18	Patrimoni municipal de sòl i habitatge	Política pública municipal
19	Dret de tanteig i retracte	Política pública municipal
20	Borsa municipal de lloguer i mediació	Política pública municipal
21	Mobilització d'habitatges buits	Política pública municipal
22	Reserva urbanística per a habitatge assequible	Política pública municipal
23	Concurs de sòl per criteris de projecte	Política pública municipal
24	Aliança públic-cooperativa o públic-comunitària	Política pública municipal
25	Xarxa de municipis contra l'especulació	Política pública municipal

# 8. El potencial de Lladó per aplicar els patrons

## 8.1. Mapa de patrons de resposta aplicables per a Lladó

A partir de l'estudi de Lladó es detecta quins patrons poden ser aplicables a Lladó.

No tots els patrons són igualment viables ara mateix. El més útil és llegir-los com a seqüència d'aprenentatge i construcció de capacitat.

### Curt termini

A curt termini, els patrons més realistes són aquells que requereixen menys capital inicial i més capacitat de mediació:

- borsa municipal o local de mediació
- identificació i activació d'habitatges buits
- espai local de defensa i orientació
- registre de persones interessades en projectes col·lectius
- exploració de masoveria urbana
- diagnosi tècnica de divisió responsable d'habitatges grans

⇒ Aquestes actuacions es podrien activar i gestionar posant en funcionament un servei local d'habitatge vinculat a la Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge de la Diputació de Girona.

### Mitjà termini

En un segon moment, quan hi hagi més informació, confiança i aliances, es podrien activar:

- cessió temporal d'habitatges buits
- rehabilitació condicionada a ús social
- habitatge intergeneracional
- projecte pilot de convivència col·laborativa
- adquisicions estratègiques d'immobles amb finalitat social
- aliança públic-comunitària per a un primer actiu concret

### Llarg termini

I a llarg termini, si el poble decideix fer un salt estructural, els patrons més transformadors serien:

- cooperativa d'habitatge en cessió d'ús
- dret de superfície sobre sòl públic
- petit patrimoni municipal d'habitatge
- fórmules inspirades en Community Land Trust o organismes de sòl solidari
- concursos de sòl o actius per criteris socials i comunitaris

Aquest mapa no estableix una jerarquia moral. Estableix una seqüència de maduració. Un poble no comença normalment per un model sofisticat. Comença per crear les condicions que el farien viable.

## 8.2. Línies estratègiques de resposta per a Lladó

A partir del procés i del llenguatge de patrons, es poden formular cinc línies de resposta que no s'han d'entendre com a solucions aïllades, sinó com a moviments complementaris que, combinats, poden alterar la direcció del sistema d'habitatge local.

**Lectura sistèmica:** el repte de Lladó no és només de manca d'habitatge, sinó de desajust entre parc existent, capacitat d'accés, governança i funció social de la propietat. Per tant, qualsevol resposta efectiva haurà d'actuar simultàniament sobre aquests quatre fronts.

### ● **Crear capacitat local de mediació**

Abans de construir grans solucions, cal construir capacitat per veure, connectar i negociar. Una borsa local o un dispositiu de mediació és probablement una de les peces més urgents, no tant per volum d'habitatges mobilitzats inicialment, sinó per la funció estructural que pot exercir.

Aquesta capacitat permet:

- fer visible la demanda real (avui parcialment invisible)
- generar confiança amb propietàries que avui no posen habitatges en circulació
- reduir friccions i riscos percebuts
- començar a ordenar el sistema des de dins

No és només una eina tècnica. És una infraestructura relacional que pot desbloquejar moviments que avui no es produeixen.

### ● **Activar parc existent amb criteri social**

Lladó té més recorregut del que sembla en la rehabilitació, la masoveria, la cessió temporal i la divisió responsable d'habitatges grans. El parc existeix, però no està alineat amb les necessitats actuals.

El risc aquí és clar: activar habitatge sense criteri pot reforçar dinàmiques extractives (lloguer elevat, usos no residencials, inversió especulativa).

Per això, el repte no és només activar, sinó com activar:

- amb criteris d'assequibilitat
- amb prioritització de població local
- amb qualitat habitacional
- i amb mecanismes de seguiment

Aquesta línia treballa sobre un dels punts clau detectats: el desajust intern del sistema residencial.

## ● Explorar un primer projecte pilot

La masia gran esmentada, un actiu de la Fundació o algun immoble disponible podrien convertir-se en projecte demostratiu.

La funció d'aquest pilot no és resoldre el problema en volum, sinó en direcció:

- demostrar que altres models són viables
- generar aprenentatge situat
- activar imaginari i confiança
- atraure nous actors o recursos

Un bon pilot en un context rural té un efecte multiplicador molt superior al seu impacte directe.

## ● Construir una aliança estable

Sense una aliança entre ajuntament, actors comunitaris i eventuais agents cooperatius o tècnics, el procés corre el risc de quedar en diagnosi lúcida però sense continuïtat operativa.

Aquesta aliança no és només organitzativa, és funcional:

- qui detecta oportunitats
- qui acompanya propietàries
- qui estructura projectes
- qui sosté el procés en el temps

En contextos rurals amb baixa capacitat institucional, aquesta articulació és sovint la diferència entre moviment i bloqueig.

## ● Pensar a llarg termini el blindatge del sòl i del parc activat

Si s'aconsegueix mobilitzar patrimoni, el pas següent és evitar que torni a perdre's. Aquí entren les lògiques de cessió d'ús, dret de superfície, patrimoni municipal i blindatge antiespeculatiu.

Sense aquesta mirada, hi ha un risc alt de cicle curt:

- s'activa habitatge
- millora el context
- augmenta valor
- i el sistema torna a expulsar

Aquesta línia introdueix una pregunta clau: **com es garanteix que els guanys del procés es mantinguin en el temps i no siguin reabsorbits pel mercat?**

## 8.3. Potencial

Si Lladó es mira només des de la manca, el que apareix és conegut: dificultats d'accés a l'habitatge, parc envellit, poca oferta de lloguer i una capacitat limitada per retenir el jovent. Tot això és real. Però és una lectura insuficient. Una mirada regenerativa no comença preguntant només què falta, sinó quina vida singular hi ha en aquest lloc i quines condicions materials necessita per continuar desenvolupant-se.

Aquest desplaçament és decisiu perquè evita un error habitual en moltes polítiques públiques: tractar els territoris com a contenidors de dèficits i respondre-hi amb solucions genèriques. En canvi, una lectura regenerativa parteix del potencial específic del lloc, del tipus de vida que pot sostenir i de la funció que pot exercir dins del seu entorn més ampli. La pregunta no és només com resoldre una mancança d'habitatge, sinó quina configuració d'habitatge reforçaria la vida pròpia de Lladó en lloc de debilitar-la.

El potencial de Lladó no rau només en la disponibilitat eventual d'alguns actius immobiliaris. Rau, sobretot, en una qualitat territorial i relacional que encara es manté viva: una escala que fa possible el reconeixement mutu, una continuïtat entre espai, memòria i vida quotidiana, i una estructura comunitària que, tot i les tensions, no ha quedat dissolta. Aquesta base no resol per si sola el problema, però sí que indica que encara existeixen condicions per orientar el sistema d'habitatge cap a la reproducció de la vida local, i no només cap a la circulació patrimonial.

Des d'aquesta perspectiva, l'habitatge no s'hauria d'entendre només com a producció d'unitats residencials, sinó com una palanca per reorganitzar la relació entre patrimoni, arrelament, jovent, cures i governança local. El potencial de Lladó és, precisament, que encara podria desenvolupar una estructura d'habitatge coherent amb la seva pròpia ecologia social, en lloc de quedar subordinat a les lògiques dominants de valorització del sòl, segona residència o mercantilització desvinculada de la vida del poble.

### 8.3.1. Singularitat viva del lloc

Lladó no és només un municipi amb un problema d'habitatge. És un lloc que encara conserva una forma de vida recognoscible. Manté una escala que facilita el coneixement mutu, una memòria territorial encara llegible, una relació significativa entre espai públic i vida quotidiana, i una composició social que no s'ha fragmentat del tot.

Això importa perquè el potencial d'un lloc no es defineix principalment pels actius que acumula, sinó per la qualitat de les relacions que pot sostenir i per la direcció de desenvolupament que pot assumir sense desfigurar-se. Si Lladó té potencial, no és perquè pugui créixer més, sinó perquè encara pot reforçar les condicions que fan possible la regeneració de la seva vida local.

### 8.3.2. El jovent com a funció sistèmica, no només com a col·lectiu vulnerable

Un dels aprenentatges més importants del procés és que el jovent no s'hauria de llegir només com el grup més afectat per la dificultat d'accés a l'habitatge. També cal entendre'l com una funció sistèmica del poble. Quan les joves poden quedar-se, el municipi manté capacitat de futur. Quan no poden fer-ho, el sistema perd complexitat, relleu i capacitat d'evolució.

Això modifica el sentit de la intervenció. No es tracta únicament de facilitar habitatge a unes persones concretes, sinó de reconèixer que la seva permanència és una condició perquè el poble continui generant vida. En aquest sentit, les polítiques d'habitatge orientades al jovent no són només polítiques socials: són polítiques de continuïtat territorial.

### 8.3.3. El parc existent com a camp de transformació

Una lectura convencional veu els habitatges antics, buits o infrautilitzats principalment com un problema. Una lectura regenerativa hi veu també un camp de transformació. No perquè qualsevol immoble es pugui activar de manera fàcil o immediata, sinó perquè el parc existent conté estructura construïda, memòria material i oportunitats de reorganització que poden reforçar l'arrelament si s'orienten adequadament.

A Lladó, això és especialment rellevant. La presència d'habitatges grans amb poca ocupació, d'immobles del nucli antic que requereixen rehabilitació i d'actius vinculats a fundacions o llegats obre la possibilitat de pensar l'habitatge no només com a nova oferta, sinó com a reconfiguració del que ja existeix. Aquesta és una diferència important: no es tracta de créixer per créixer, sinó d'augmentar la capacitat de vida del sistema amb els recursos que ja té.

### 8.3.4. El poble com a infraestructura de confiança

Hi ha un actiu decisiu que gairebé mai no apareix als plans d'habitatge: la confiança social. En contextos rurals, aquesta confiança és una infraestructura real. Lladó encara conserva una densitat relacional que fa imaginable la mediació, la cessió, la convivència col·laborativa, els acords intergeneracionals o els projectes cooperatius de petita escala.

Això no implica idealitzar el poble ni ignorar les seves tensions. Vol dir reconèixer que hi ha una base relacional que pot reduir costos de coordinació, facilitar acords i ampliar opcions que en altres contextos serien molt més difícils. Una part central del potencial de Lladó rau aquí: en la possibilitat de construir formes de governança de l'habitatge a partir d'una comunitat que encara es pot reconèixer a si mateixa.

### 8.3.5. El risc de perdre el potencial

El potencial no és una qualitat assegurada. Es pot degradar. Si el parc residencial continua desvinculant-se de la seva funció comunitària, si el jovent marxa, si el patrimoni existent no s'activa i si les decisions es deixen enterament al mercat, Lladó pot conservar aparença de poble viu mentre perd capacitat interna de regeneració.

Aquest és el risc real: no un col·lapse visible, sinó una erosió gradual de les condicions que sostenen la vida local. Per això el repte no és només intervenir sobre l'habitatge, sinó fer-ho abans que el poble normalitzi aquesta pèrdua com si fos inevitable. Això exigeix passar del diagnòstic a la construcció deliberada de condicions: mediació, aliances, projectes pilot, mecanismes de blindatge i estructures que converteixin el potencial en capacitat estable.

### 8.3.6. Quina direcció seria coherent amb el potencial de Lladó

Si aquest procés vol ser coherent amb el potencial del lloc, la direcció no hauria de ser simplement augmentar l'oferta d'habitatge, sinó augmentar la capacitat del poble per sostenir la seva pròpia vida a través de l'habitatge.

Això implica, com a mínim, cinc criteris. Primer, prioritzar fórmules que reforcin l'arrelament local i la continuïtat generacional. Segon, activar el parc existent abans d'assumir que la resposta principal ha de venir del creixement urbanístic. Tercer, blindar tant com sigui possible els actius mobilitzats perquè no retornin al circuit especulatiu. Quart, construir formes de governança que incrementin la corresponsabilitat i no només la dependència de solucions externes. Cinquè, mesurar la qualitat de la resposta no només en nombre d'habitatges activats, sinó en la capacitat que generi perquè Lladó continuï sent un lloc habitable en un sentit ple.

Aquest és, probablement, el nucli del potencial de Lladó: no només resoldre una mancança, sinó aprofitar la qüestió de l'habitatge per reordenar la relació entre comunitat, patrimoni i futur.

# 9. Aprenentatge i conclusions

## 9.1. Aprenentatges del procés

El procés desenvolupat a Lladó deixa un aprenentatge central: un poble no manté la seva continuïtat només perquè conservi edificis o patrimoni, sinó perquè les seves estructures materials estiguin efectivament orientades a sostenir la vida que vol reproduir. L'habitatge, en aquest sentit, no és una qüestió sectorial, sinó una condició de possibilitat per a la continuïtat comunitària.

El procés també mostra que la resposta a l'habitatge en contextos rurals difícilment vindrà d'una única gran actuació. El que emergeix és la necessitat d'una combinació de dispositius complementaris: mediació, activació del parc existent, eines de governança, capacitat pública, aliances estables i mecanismes de blindatge davant dinàmiques especulatives. Més que una solució única, el que es requereix és una arquitectura coherent de respostes.

En termes regeneratius, això implica un canvi de mirada bastant concret: deixar de gestionar l'habitatge com una suma d'unitats residencials i començar a entendre'l com una relació entre sòl, edificació, població, vincles, temps i capacitat de futur. Aquest desplaçament és, probablement, una de les aportacions més valuoses del procés.

## 9.2. Conclusions

La qüestió de fons que aquest procés ha fet visible no és només si hi ha habitatges disponibles, sinó si Lladó vol i pot desenvolupar una estructura d'habitatge coherent amb la vida que diu valorar i amb la continuïtat que vol preservar.

Aquí es concentra la tensió principal: el municipi conserva valor comunitari, identitat i qualitat relacional, però el sistema residencial actual no està encara prou orientat a reproduir aquest mateix valor. El desajust no és només quantitatiu. És estructural. Té a veure amb la relació entre parc existent, formes d'accés, usos, governança i funció social de la propietat.

El procés ha generat actius importants: més consciència col·lectiva, una base de dades i diagnosi més precisa, actors identificats, recursos potencials i un llenguatge més clar per llegir el problema. Però aquest guany de comprensió, per si sol, no transformarà la realitat si no es tradueix en dispositius estables, aliances operatives i criteris d'intervenció sostinguts en el temps.

La pregunta que ha travessat el procés continua sent la més incisiva: què passaria si Lladó es quedés sense persones lladonenques? La resposta no és només emocional; és sistèmica. El poble podria conservar forma, imatge i patrimoni, però perdria part de la seva capacitat interna de regenerar vida comunitària. Quedarien les cases, però menys vinculades a la funció d'habitar el poble. Quedaria el municipi, però més vulnerable.

Aquesta memòria vol contribuir precisament a evitar aquesta deriva. No a través de formulacions abstractes o nostàlgiques, sinó aportant criteri, traçabilitat i orientació estratègica per a una futura arquitectura d'intervenció. Perquè el repte de Lladó no és només resoldre un problema d'habitatge, sinó reforçar les condicions materials que permetin al poble continuar sent subjecte del seu propi futur.

# 10. Notes i referències

## 10.1. Notes de rigor sobre el procés de Lladó

Per assegurar que la informació de partida quedi explícita o implícitament preservada, convé deixar fixats alguns elements del procés que tenen valor diagnòstic i polític.

En primer lloc, el procés no va començar amb una proposta tècnica tancada, sinó amb una pregunta oberta al jovent sobre si tenia sentit activar un recorregut comunitari al voltant de l'habitatge. La resposta afirmativa és fundacional, perquè situa el lideratge jove no com a ornament participatiu sinó com a punt de partida real.

En segon lloc, les sessions no es van limitar a opinar. Van combinar lectura comunitària, espiral regenerativa, diagnosi tècnica, dades de padró i cadastre, instruments de mobilització i preparació d'una trobada pública. Això és important perquè evita llegir el procés com una mera ronda de reunions sense acumulació.

En tercer lloc, les actes deixen clar que hi havia tres línies de treball diferenciades però connectades: l'activació d'un diàleg comunitari liderat per joves, l'exploració de mecanismes polítics i legals municipals, i la diagnosi tècnica sobre l'estat real del parc d'habitatge. Aquesta estructura ha estat mantinguda en la reorganització del text.

En quart lloc, el resum posterior fins al 28/01 aporta elements substantius que també s'han integrat: la voluntat de socialitzar l'estat de l'habitatge a partir de l'enquesta, la realització dels mapes d'anàlisi, la idea d'un portal públic o borsa local d'habitatge, l'exploració de la Fundació Privada i Beneficiàries Lladó i la constatació que l'interès del jovent era alt, però la seva implicació sostinguda més baixa del necessari.

En cinquè lloc, el text manté explícit que la trobada comunitària prevista primer per al 25/01 i després per al 08/02 finalment es va fer el 21/02. Aquest desplaçament no és un detall logístic menor, sinó un indicador de la dificultat real de sostenir energia organitzativa.

Finalment, també s'ha preservat el nucli polític i narratiu que apareix ja des de la primera sessió: el debat sobre habitatge a Lladó no tracta només de pisos, sinó del valor comunitari del poble, de la possibilitat que les criatures continuïn jugant a la plaça, de la continuïtat del teixit local i de la necessitat de revisar la relació entre propietat privada i bé comú.

## 10.2. Referències reals i específiques per als patrons

Per reforçar el rigor del document, els patrons presentats al llarg de la memòria es vinculen a experiències o instruments reals. Aquesta secció no substitueix una recerca jurídica o de viabilitat detallada per a cada cas, però sí que deixa traçabilitat suficient perquè el text no soni com a literatura ben intencionada.

### Referències catalanes i de l'Estat

**Baürta (Catalunya)** — cooperativa i equip tècnic que impulsa i acompanya projectes d'habitatge en cessió d'ús i altres fórmules no especulatives. Treballa en la creació de models d'accés a l'habitatge arrelats al territori i adaptats a contextos rurals.

**Perviure (Catalunya)** — cooperativa especialitzada en la promoció i acompanyament de projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Actua com a agent facilitador en processos col·lectius, aportant suport tècnic, jurídic i organitzatiu.

**Som Tribu (Navata)** – projecte de cooperativa d’habitatge en cessió d’ús en context rural, basat en la propietat col·lectiva i el dret d’ús. És una referència propera que mostra la viabilitat d’aquest model en entorns similars a Lladó.

**Dret de tanteig i retracte a Catalunya** – instrument de la Generalitat per incorporar habitatges al parc assequible i social. La Generalitat ha informat de milers d’habitatges incorporats des de l’activació d’aquesta figura.

**Borses de mediació per al lloguer social a Catalunya** – mecanismes públics o concertats que redueixen risc percebut de les propietàries i faciliten lloguer assequible.

**Masoveria urbana a Catalunya** – fórmula treballada en diferents administracions locals com a eina per activar habitatges degradats o buits a canvi de rehabilitació o manteniment.

## Referències europees

**Community Land Trust Brussels (Bèlgica)** – model de sòl comunitari on les residents compren l’habitatge però no el sòl; els habitatges es mantenen assequibles i amb preus de revenda limitats.

**Organismes de Foncier Solidaire / Bail Réel Solidaire (França)** – fórmula jurídica que separa sòl i habitatge per reduir el preu d’accés i limitar l’especulació futura.

**Mietshäuser Syndikat (Alemanya)** – xarxa de projectes d’habitatge autogestionat en què la venda especulativa es blinda mitjançant una estructura federada amb dret de veto sobre la venda.

**Tübingen (Alemanya)** – referència municipal per a Baugruppen, habitatge comunitari, borsa de contacte per a projectes col·lectius i adjudicació de sòl amb criteris socials i de qualitat de projecte, no només de preu.

**Bizigune (País Basc)** – programa públic de mobilització d’habitatge buit que capta habitatges desocupats per posar-los al mercat de lloguer protegit amb garanties per a la propietat.

**Viena (Àustria)** – referència europea robusta en parc públic i assequible, així com en una política sostinguda de control del sòl i de l’habitatge com a infraestructura pública.

## Com s’han d’interpretar aquestes referències

Cap d’aquestes experiències no s’ha de transferir de manera mecànica a Lladó. El seu valor és un altre: mostren que existeixen estructures reals, jurídiques i organitzatives per treure l’habitatge –totalment o parcialment– del circuit especulatiu, activar patrimoni existent, separar sòl i habitatge, generar assequibilitat permanent i combinar governança comunitària amb capacitat pública.

Aquesta és la raó per la qual s’han incorporat al text com a patrons: no per copiar-los, sinó per ampliar l’imaginari institucional i comunitari del que és possible.