

Trobar un lloc per viure al Pirineu sense deixar-hi un ronyó

Ni tot és blanc, ni tot és negre. Hi ha molts matisos a l'hora d'avaluar les dificultats per accedir a un habitatge assequible en una zona rural, en un poble o en un municipi del Pirineu, i encara més si aquest lloc que ens interessa és una destinació turística.

Text > **ALBERT REQUENA LÓPEZ**, periodista

El turisme és considerat una font de riquesa, però també té impactes mediambientals i econòmics negatius. Aporta riquesa perquè suposa crear llocs de feina, però la forta demanda per temporada també condiona

l'accés a un pis o a una casa. Llavors, les persones que hi troben una feina i hi volen anar a viure no poden, i es veuen obligades a desplaçar-se a altres municipis propers on el turisme no té un impacte directe en el preu d'un pis.

Planoles, un micropoble que busca estabilitat

D'exemples de problemes d'habitatge al Pirineu gironí, n'hi ha molts. Un cas recent és el de Planoles, a la vall de Ribes, on l'únic forn de pa que hi ha al poble tanca per jubilació i manca de



>> *Església de Santa Cecília de Molló.* Foto: INSPAI, CENTRE DE LA IMATGE DE LA DIPUTACIÓ DE GIRONA. FONS JOSEP IGLÉSIAS I TRIAS. (PEP IGLÉSIAS).



>> Pisos del Ministeri d'Obres Públiques a Planoles. (Foto: ALBERT REQUENA)

relleu generacional. Tot i que hi ha hagut persones interessades a portar el negoci, a final del mes de gener passat encara no s'havia assegurat la continuïtat de l'establiment, perquè les persones que volien evitar-ne el tancament no trobaven un lloc per anar a viure dins el mateix poble.

L'alcalde de Planoles, David Verge Folia, ens exposava aquesta situació. En David, que també és tresorer de l'Associació de Micropobles de Catalunya, va arribar a l'alcaldia de Planoles l'any 2019 i des de llavors un dels seus objectius prioritaris ha estat aconseguir habitatge assequible per evitar la sagnia que suposa la pèrdua de població. L'arribada de parelles joves amb fills per poder mantenir oberta l'escola rural era i és un dels objectius.

Les persones que han anat a viure a Planoles són de perfils diversos: hi ha des de professionals liberals que hi han anat perquè els agrada viure a la muntanya, poden treballar per Internet i tenen un cert nivell econòmic, fins a treballadors de l'hostaleria o del cremallera de Núria.

David Verge explica que un dels punts de procedència dels nous planolencs, a banda de l'àrea urbana de Barcelona, és la Cerdanya: «Un lloc on el preu del lloguer és impossible, amb lloguers de 1.200 i 1.300 euros al mes, mentre que el lloguer a Planoles és molt més raonable. Per exemple, ara un pis pot costar entre quatre-cents i

cinc-cents euros, i de les dues darreres cases que s'han llogat es paguen entre sis-cents cinquanta i set-cents euros mensuals. I són dues cases grans».

A aquesta estabilització de la població, segons l'alcalde, hi contribueix la mateixa gent del poble, perquè té habitatges per llogar i prefereix que hi vingui a viure gent durant tot l'any. Tot i això, afirma que «encara faltaria habitatge de lloguer a un preu més assequible, uns tres-cents euros, per exemple, que fa molta falta sobretot per al jovent. Quan un jove comença, necessita un lloguer de tres-cents euros, i aquí tenim els nou habitatges de la caserna de la Guàrdia Civil i dos més que vam fer a escala assequible que estan ocupats».

Precisament, David Garrido, professional del sector immobiliari, diu que a Planoles «predomina la recerca d'una segona residència, normalment per part de gent jove amb fills que busca tranquil·litat en el món rural». La demanda d'habitatge en aquesta població de la vall de Ribes, també l'afavoreix el fet que hi passa el tren, concretament la línia internacional Barcelona-Puigcerdà, un servei del qual no disposen, per exemple, altres pobles de la vall de Ribes o la vall de Camprodon.

Una de les famílies que van decidir anar a viure a Planoles és la de Paul Soulard, un jove francès que va arribar a Planoles amb la seva dona, ar-

gentina, fa poc més de dos anys: «Ens vam decidir de venir-hi a viure perquè tots dos fèiem teletreball i buscàvem una experiència nova per a nosaltres i els nostres dos nens petits».

En Paul valora molt positivament aquesta decisió, fins al punt que s'hi han comprat una casa: «Estem molt bé aquí i ens hi volem quedar. Aquí podem teletreballar molt bé. De vegades ens toca baixar a les oficines a Barcelona, però gairebé el cent per cent de la feina el podem fer des d'aquí».

L'habitatge social

A Planoles, a final del 2025 hi havia trenta-dos projectes d'habitatge social en marxa. D'aquests, n'hi ha dotze que són propietat del Ministeri d'Hisenda i que fa vint-i-set anys que estan tancats, segons afirma David Verge. Formen part d'un edifici que havia estat propietat de l'antic Ministeri d'Obres Públiques (MOPU) i que així que es va acabar de construir ja es va haver de modificar perquè la construcció excedia en altura el que marcava el planejament urbanístic de Planoles.

Tot i la reforma, els pisos no es van ocupar, i des de llavors continuen tancats mentre l'actual Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible només utilitza els garatges per als camions i les màquines llavaneu que fan el manteniment de la carretera N-260. Un exemple de la lentitud administrativa que denuncia Verge. «També hi



>> El poble de Bolvir, a la Cerdanya. (Foto: PERE DURAN)

ha un edifici de la Sareb al mig del poble amb sis pisos que ha estat encallat durant cinc anys perquè hi havia un especulador immobiliari que els llogava de manera incorrecta. És un bloc que s'ha taxat en 690.000 euros i ara hem enviat la documentació a la Generalitat perquè el compri per fer-hi habitatge de protecció oficial.» Per la seva banda, el Bisbat de la Seu d'Urgell també s'ha posat en contacte amb la Generalitat per cedir-li la rectoria i fer-hi habitatge social.

A Planoles actualment hi ha dotze persones inscrites al registre per obtenir habitatge de protecció oficial (HPO). L'alcalde assegura que també hi ha demanda de gent de fora, i que últimament s'han atès set famílies: «Són gent d'arreu de Catalunya que volen viure en el món rural».

Una altra opció per aconseguir habitatges de protecció oficial que planteja l'alcalde de Planoles és reservar solars per poder participar en el projecte que l'any passat va anunciar el president Salvador Illa per crear cinquanta mil pisos. Són dos solars que sortiran a licitació: «Caldrà veure si trobem algun promotor que hi vulgui construir. Trobar promotors que vulguin construir als micropobles és complicat, llevat que siguin promotors socials. Per això estem en contacte amb Hàbitat 3, que és una promotora social de les més importants de Catalunya. En aquests dos terrenys s'hi podrien fer deu habitatges més», explica Verge.

Dificultat per trobar promotors

Aquesta dificultat de construir habitatge social als micropobles, també la posa sobre la taula Josep Coma, l'alcalde de Molló, a la vall de Camporodó. «Nosaltres tenim el pla urbanístic del 2009, un pla adaptat a la Llei d'urbanisme de Catalunya. Això suposa que s'ha de destinar un percentatge per a habitatge de protecció oficial a cada sector que es desenvolupa, sigui un pla parcial o un polígon d'actuació». Amb aquesta normativa, a Molló l'Ajuntament ha acumulat set parcel·les per fer habitatge social en un sector de cases aparellades. Allí podrien fer-se set cases aparellades, però segons l'alcalde, des de les administracions superiors els qüestionen la construcció de cases de protecció oficial. «Haurien de ser pisos!, ens diuen, i nosaltres defensem que han de ser cases. No podem

trencar la línia urbanística i construir un bloc de pisos en una zona on el nostre planejament diu que han d'anar cases aparellades». Unes cases que, segons l'alcalde, haurien de ser per a primera residència, sobretot per a parelles joves i, si pot ser, amb criatures: «No posarem una d'aquestes famílies en un pis de quaranta o cinquanta metres quadrats».

Coma afegeix que amb l'ajuda de la Diputació s'han redactat projectes de construcció d'aquests habitatges, de com serien i el cost que tindrien: «Malauradament, el cost que tenen és molt elevat».

L'alcalde de Molló indica, per exemple, que si construir un d'aquests habitatges costa cent mil euros i la Generalitat en dona trenta mil de subvenció, l'Ajuntament no té els altres setanta mil: «Per això penso que el finançament de la Generalitat en temes d'habitatge per a aquests municipis petits és ridícul, i que és inviable executar aquests projectes. Afrontar-ho ens comportaria un endeutament espectacular i impossible d'assumir». Coma recorda que al Ripollès ja van tenir algun cas, com el de Pardines, on el consistori va fer habitatges de protecció oficial i va estar a punt de desaparèixer del mapa per l'endeutament que va contraure. Segons Coma, tenen els terrenys que han aconseguit a marxes forçades, però no poden construir-hi perquè són un ajuntament petit i no tenen mitjans, no només econòmics, sinó també tècnics, per fer tota la paperassa que cal.

També s'han plantejat cedir les parcel·les a la Generalitat perquè n'assumeixi la construcció. La resposta, però —segons van constatar a Molló—, va ser que el Govern català no pot afrontar projectes de construcció tan petits, i que una altra cosa seria construir un centenar de pisos en uns blocs. «A més a més, et diuen que Molló no és un municipi amb el mercat tensat perquè, és clar, tenim números petits. Evidentment, això no és ni el Prat, ni Sant Boi, ni Badalona, ni Santa Coloma, però nosaltres no volem cent pisos, ni els necessitem. En canvi, per a nosaltres, tres cases o tres pisos ens suposa que arribin a Molló tres famílies o que tres famílies de joves no se'n vagin del poble».

«Queda clar que en clau metropolitana o de país, quan exposes aquest



>> Casa en construcció a Bolvir, a la Cerdanya. (Foto: PERE DURAN)

problema a la Generalitat, el veuen com una minúcia, i ens venen a dir: no ens hi posarem per tres cases, això és misèria i companyia, i, per tant, nosaltres ens sentim una mica incompresos», diu Coma.

Per tirar endavant projectes com aquests de Molló, els micropobles plantegen la creació del que anomenen l'«Incasòl rural»: «Necessitem un Incasòl que faci un pis, dos pisos o dues cases en aquests municipis rurals, que per a nosaltres ja és moltíssim».

La tensió dels pisos turístics

L'any 2023, la Generalitat va aprovar una normativa per regular l'autorització de pisos o cases d'ús turístic nous que afecta els municipis on hi ha problemes d'accés a l'habitatge o que tenen més de cinc habitatges turístics per cada cent habitants. En total, a les comarques de Girona el decret afecta seixanta-sis municipis, molts dels quals tenen menys de cinc-cents habitants.

Molló, amb més d'una quarantena de pisos turístics i 374 habitants (segons dades de l'Idescat del 2024), és un exemple de la tensió que provoquen els habitatges de temporada en un municipi petit. Si bé en molts pobles petits hi ha molts immobles que s'han pogut restaurar o mantenir perquè s'han reconvertit en cases rurals destinades al turisme, això ha comportat també que s'hagi encarat el mercat per comprar altres cases i restaurar-les, o per trobar primeres residències de lloguer a un preu assequible.

«Per als propietaris, no és el mateix cobrar uns cinc-cents o sis-cents euros al mes que tres mil euros en un cap de setmana. N'hi ha molts, sobretot persones grans, que s'estimen més això que un lloguer fix per a tot l'any», explica Josep Coma.

La tensió generada per aquest parc d'habitatge turístic ha comportat que a Molló ja no es puguin atorgar més permisos, i això ha frenat l'augment d'aquest tipus d'habitatges. La mesura ja ha obligat algun propietari de Molló a llogar el pis tot l'any i no per temporada. Un fet que permet que hi

hagi una mica més d'oferta fins que el consistori faci els canvis del planejament urbanístic. Uns canvis, però, que el consistori no tirarà endavant fins que no tinguin seguretat jurídica, ja que l'Associació d'Apartaments Turístics ha recorregut contra el decret als tribunals.

L'alcalde de Molló afegeix que, tot i que es vol regular aquest mercat turístic, al poble tampoc no el volen eliminar: «Cal pensar que els propietaris són gent del poble, no és que hagi vingut gent de fora a "turistificar-los". Són gent del poble que té pisos, que té apartaments, i els té com un complement per viure».

Per la seva banda, David Garrido, vinculat al sector immobiliari durant més de vint-i-cinc anys al Ripollès i al Maresme, recorda que els pisos turístics també generen feina constant en l'àmbit dels serveis, com ara de neteja o de manteniments de pintura o d'electricitat.

Com en altres micropobles la manca d'habitatge assequible condiciona l'arribada de veïns nous. «Pensa que a Molló, a més de la restauració, l'hoteleria o els serveis de neteja, també hi ha oferta laboral en el sector primari, un sector que representa el 20 % de la població activa. Són persones que poden treballar a les explotacions ramaderes, en el sector forestal, però no es poden quedar a viure aquí perquè no hi troben pis», assegura l'alcalde.

Actualment, moltes de les empreses de serveis que treballen a Molló, com ara electricistes, paletes, pintors o llauners, provenen de Girona, de Vic o Ripoll. Segons Josep Coma: «Si aquí hi hagués oferta d'habitatge, la gent s'hi podria quedar a viure i alguna d'aquestes empreses podria tenir la seu aquí».

Pèrdua i envelliment del veïnat

La manca d'habitatge a preus assequibles és un dels fets que, indirectament, provoca la pèrdua de població als municipis rurals. Segons l'Idescat, entre els anys 2015 i 2025 al Pirineu de Girona només Puigcerdà, amb un increment de 1.210 habitants;

Camprodon, amb 271; Bellver de Cerdanya, amb 261, i Alp, amb 147, han incrementat el nombre d'habitants per sobre del centenar. Mentrestant, Viallonga de Ter, al Ripollès, amb tres, i Espolla, a l'Alt Empordà, amb disset, són els que han perdut més població. Arreu, però, la població està més envellida. Així ho reconeixia l'alcalde d'Espolla, Carles Lagresa: «Som el tercer o quart poble de l'Empordà més envellit». Lagresa explica que l'escola és el termòmetre que permet mesurar aquesta tendència: «El 2011 a l'escola hi havia una trentena d'alumnes i, en canvi, ara n'hi tenim vint o vint-i-un. Tots aquests alumnes viuen i estan empadronats a Espolla i només un prové de Rabós d'Empordà». Una de les dificultats per aconseguir l'arribada de veïns nous en aquesta població alt-empordanesa és trobar-hi habitatge per viure. «No en tenim», rebla l'alcalde.

Com en altres micropobles, a Espolla també els afecta la proliferació d'habitatges d'ús turístic, tot i que no està inclòs en la llista de poblacions amb més tensió residencial. L'alcalde explica que a Espolla hi ha molt poca oferta d'habitatge i l'oferta que hi ha és cara: «Tampoc no tenim habitatge de protecció oficial. Ara mateix, entre Espolla i el Vilars hi ha vuit o nou habitatges turístics i hi havia dos habitatges que semblava que els compraven per rehabilitar i posar-los a llogar per tot l'any, però al final han acabat esdevenint habitatges d'ús turístic». Si bé assegura que en cap cas està totalment en contra dels habitatges turístics o de segona residència, pensa que tot plegat els posa en alerta per mirar de regular-ho com puguin.

Ja l'any passat, el consistori va fer un estudi d'habitatges buits i es van detectar entre vuit o deu cases que es podrien rehabilitar «amb pocs diners», assenyala l'alcalde.

En tot cas, a les zones turístiques de muntanya les dificultats per trobar casa són un peix que es mossega la cua. No hi ha habitatge perquè construir i rehabilitar és car. Segons els alcaldes, els ajuts de les administracions superiors són insuficients i els ajuntaments es veuen incapaços d'afrontar els projectes. Finalment, la manca d'habitatge fa que s'encareixi la primera residència i això hi genera despoblació i envelliment.

Com en altres micropobles, a Espolla també els afecta la proliferació d'habitatges d'ús turístic