Metodologies i camins per activar habitatge social a les ruralitats

El model d'El Rogle

elRogle
Habitar i compartir

Un programa impulsat per:

albaJussà

COOP d'ERA

mOntanyanes
ESTRATÈGIES CREATIVES PER A LA DINAMITZACIÓ LOCAL

El programa El Rogle forma part del Pla de recuperació, transformació i resiliència i està finançat per la UE – Next Generation

Finançat per la Unió Europea NextGenerationEU

Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència

Next Generation Catalunya

Generalitat de Catalunya

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ I CONTEXTUALITZACIÓ 4
   1.1. PROGRAMA EL ROGLE 4
      1.1.1. QUÈ ÉS I COM SORGEIX? 4
      1.1.2. QUI L'IMPULSA? 5
   1.2. CONTEXT RURAL 5
   1.3. REPLICABILITAT 6
2. PUNT DE PARTIDA 7
   2.1. SITUACIÓ INCIAL 7
   2.2. ANÀLISI DE NECESSITATS 8
   2.3. PROSPECCIÓ DE PROJECTES D'HABITATGE SOCIAL 9
3. DEFINICIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL PROGRAMA 11
   3.1. FONAMENTS I ESTRUCTURA DEL PROGRAMA 11
      3.1.1. PRINCIPIS 11
      3.1.2. DISTINCIÓ TERMINOLÒGICA 12
      3.1.3. ORGANITZACIÓ INTERNA I FUNCIONS 12
      3.1.4. GESTIÓ ECONÒMICA 13
   3.2. METODOLOGIA D'IMPLEMENTACIÓ 14
      3.2.1. LES PERSONES HABITANTS 14
      3.2.2. ELS ESPAIS: CERCA D'IMMOBLES I MODELS DE TINENÇA 16
      3.2.3. COMUNICACIÓ I RELACIÓ AMB L'ENTORN 21
      3.2.4. SEGUIMENT I AVALUACIÓ 23
4. ACTUACIONS LOCALS D'EL ROGLE 27
   4.1. SANT ROC 27
      4.1.1. L'espai 28
      4.1.2. La definició del model de projecte habitacional 28
      4.1.3. Estructura organitzativa i rol de les entitats impulsores 30
      4.1.4. Les persones habitants 31
   4.2. ANTIC ALBERG DE TALARN 34
      4.2.1. L'espai 35
      4.2.2. La definició del model de projecte habitacional 35
      4.2.3. Estructura organitzativa i rol de les entitats impulsores 36
      4.2.4. Les persones habitants 38

1. INTRODUCCIÓ I CONTEXTUALITZACIÓ

1.1. PROGRAMA EL ROGLE

1.1.1. QUÈ ÉS I COM SORGEIX?

Per una banda ens trobem que augmenta l'exclusió residencial que viuen moltes persones del nostre territori per falta d'un parc d'habitatge públic o d'oferta de lloguers socials o assequibles, circumstància que afecta de manera més accentuada a les persones en situació de vulnerabilitat (persones amb discapacitat, persones que conviuen amb un trastorn mental, persones migrades, gent gran, persones en situació de risc socioeconòmic o en situació de solitud no desitjada...).

El programa El Rogle neix al Pallars Jussà amb l'objectiu d'explorar noves fórmules d'habitatge comunitari en un entorn rural i poc poblat i amb una visió clarament social.

Per altra banda, ens trobem en una comarca on només la meitat dels habitatges són llars permanents, i on hi ha un elevat nombre d'habitatges buits i en desús. A més a més, la gran dispersió de nuclis i la concentració dels recursos a les principals poblacions fa que els pobles estiguin patint un degoteig de població i una manca de serveis i d'espais comunitaris.

Davant d'aquesta situació, des d'El Rogle es planteja mobilitzar pisos o edificis en desús i transformar-los cap a una fórmula d'habitatge social, que permeti abordar la situació d'exclusió residencial i fer-ho des d'una visió comunitària, reforçant els vincles entre persones i entorn.

1.1.2. QUI L'IMPULSA?

El Rogle s'inicia en el marc dels Fons Europeus Next Generation i és fruit de la cooperació entre 3 entitats pallareses:

- **Cooperativa Alba Jussà.** Impulsora d'El Rogle. Cooperativa centrada en l'atenció i els serveis a les persones, amb àmbit d'actuació a la comarca del Pallars Jussà i especialitzada sobretot en els col·lectius de persones amb problemes de salut mental i persones migrades. Alba Jussà aporta l'experiència i la mirada social al projecte, el seguiment i l'atenció i acompanyament als i les habitants i a les persones que estiguin involucrades a El Rogle.
- **Coop d'Era.** Cooperativa d'arquitectes amb visió propera, social, rural i transformadora. L'entitat desenvolupa projectes tècnics però també treballa el disseny de l'espai públic o l'accés a l'habitatge en entorns rurals i de muntanya. Coopd'Era aporta el coneixement tècnic i la materialització de les propostes per tal d'esdevenir un projecte. Ho fan des de la sensibilitat, el seu vagatge i la participació en totes les fases d'El Rogle.
- **mOntanyanes. Estratègies creatives per a la dinamització local SL.** Empresa de desenvolupament local en zones rurals i de muntanya, una de les seves àrees d'especialització és l'habitatge. mOntanyanes aporta el seu coneixement i experiència sobre les dinàmiques i particularitats del territori, els processos participatius i l'enxarxament i comunicació amb les organitzacions locals.

1.2. CONTEXT RURAL

A Catalunya existeixen nombrosos projectes i entitats que impulsen tant l'habitatge social, com l'habitatge comunitari. Ens trobem, però, que la gran part d'aquestes iniciatives es troben en nuclis importants de població i que manquen projectes de referència en àrees poc poblades.

Cal tenir en compte que hi ha aspectes propis de les ruralitats, com la dispersió de nuclis i la baixa densitat de població, que requereixen un enfoc especial, ja que tenen una incidència directa en el disseny i la posada en marxa de projectes i serveis d'atenció a les persones que viuen una situació de vulnerabilitat i/o persones amb necessitats especials. En aquest context, El Rogle aposta per impulsar el seu programa posant les persones al centre i sense perdre de vista l'entorn i les seves particularitats.

1.3. REPLICABILITAT

El document que es presenta a continuació neix amb la idea de compartir la metodologia utilitzada durant el disseny i l'activació del programa, així com l'aprenentatge obtingut durant el procés per tal de facilitar la replicabilitat de projectes similars a altres territoris rurals i/o de muntanya amb realitats i particularitats comunes.

Des d'El Rogle entenem que hi pot haver una gran diversitat de projectes que responguin a necessitats semblants i en cada cas cal trobar quina és la fórmula que encaixi millor, tenint en compte tots els aspectes que en configuren el seu propi ecosistema.

> *Per on comencem? Què necessitem? Quin tipus d'immobles ens interessen? Com els aconseguim? Quin tipus de tinença de l'habitatge establim? Com prioritzem els i les persones habitants? Quina relació contractual establim amb les persones que habitin el projecte? Com han de ser els espais habitacionals? És viable que un projecte aculli persones de col·lectius diversos? Caldrà un acompanyament quan el projecte estigui engegat?*

Aquest document pretén donar resposta a totes aquestes preguntes i altres dubtes que ens han anat sorgint en la posada en marxa d'El Rogle, amb l'objectiu de facilitar processos semblants.

2. PUNT DE PARTIDA

2.1. SITUACIÓ INCIAL

Entenent que la nostra és una realitat rural, es planteja que un dels factors de base ha de ser la flexibilitat, per tal que els projectes habitacionals que s'activin puguin encaixar amb les particularitats de cada entorn i que alhora siguin sostenibles per a la comunitat que els acull. Per aquest motiu, El Rogle es basa en:

- Un model de gestió i de convivència dinàmic i flexible. Assegurant l'encaix amb l'entorn, amb la tipologia i possibilitats de cada immoble i amb les persones que acull cada projecte.
- El disseny a partir de la participació de tots els agents, especialment de les persones que hi han de viure. Per a generar un major sentiment de pertinença al projecte, arrelament al lloc i a la comunitat i un major grau d'apoderament personal.
- La creació d'espais comunitaris inherents als projectes d'habitatge. Per afavorir la convivència entre els i les habitants de l'immoble i, alhora, actuar de punt de dinamització i cohesió als nuclis.
- Que el procés pugui ser transferible. Amb l'objectiu que pugui ser replicable a altres territoris rurals, a través de la sistematització i recull de les fases i els aprenentatges.

Lluny de cercar un fórmula estàndard de gestió i de convivència, es pretén crear una base que permeti que cada actuació local funcioni adaptant-se al context i als factors que hi intervenen.

2.2. ANÀLISI DE NECESSITATS

L'objectiu és que el programa s'ajusti al màxim a les necessitats dels col·lectius als que ens dirigim i sigui coherent amb la realitat territorial.

El primer pas que es fa des de l'equip és treballar per tenir una bona diagnosi de la situació de la qual partim i del context on actuem.

Els passos inicials i previs a la posada en marxa del projecte són:

a) Cerca i anàlisi d'informació publicada:

- Publicacions, articles i estudis centrats en el territori on volem desenvolupar el projecte, per ampliar la mirada i obtenir informació addicional sobre la situació dels col·lectius als quals ens dirigim.
- Dades estadístiques que permetin confirmar i fonamentar les percepcions i necessitats detectades prèviament.

b) Dialogar amb agents implicats del territori:

- Serveis Socials del territori o d'àmbits territorials més amplis.
- Entitats socials arrelades al territori que en coneguin les dinàmiques i les particularitats.
- Persones que poden ser potencials habitants del projecte que es proposa i/o persones que han viscut en projectes similars, per a conèixer-ne l'experiència, les motivacions i necessitats reals.
- Comunitats locals.

2.3. PROSPECCIÓ DE PROJECTES D'HABITATGE SOCIAL

Per a definir el format d'habitatge social que es pot adequar més a la realitat local, s'inicia una prospecció d'entitats que intervenen en l'àmbit de l'habitatge social i s'analitzen els projectes per conèixer fórmules diverses, amb els seus obstacles i oportunitats. En la recollida d'informació dels diversos projectes, s'ha tingut en compte:

a) Identificar projectes que ja estan en funcionament. Són interessants tant aquells que ja estan més consolidats i, per tant, tenen una trajectòria ferma; aquells que estan definint-se, i poden explorar vies innovadores; o també aquells que ja no estan en funcionament, i poden transmetre els aspectes que n'han dificultat la viabilitat.
b) Analitzar la informació publicada sobre els diferents projectes. A través dels mitjans de difusió propis, com les xarxes o les pàgines web; i també a través d'articles.
c) Contactar i/o fer una visita a algun dels projectes. Seleccionar aquelles iniciatives que poden nodrir més el procés, obertes sempre a establir sinergies i a cooperar.

Alguns dels aspectes que s'han considerat per a donar claus a la definició d'El Rogle i que s'han abordat en entrevistes en profunditat amb diversos projectes de referència són:

- Els models de tinença dels immobles
- La relació contractual s'estableix amb les persones que habiten l'espai
- Els perfils de les persones habitants dels projectes
- Els criteris de selecció i priorització i el procediment establert
- La temporalitats dels contractes amb les persones habitants
- Les característiques dels espais habitacionals
- El finançament dels projectes

A l'Annex 1 s'exposa un quadre resum dels aspectes destacats de les entrevistes realitzades. En aquest cas, s'ha diferenciat entre els elements que determinen el fet que un projecte estigui liderat per una entitat que n'assumeixi la gestió, o per una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús.

A part d'això, algunes de les reflexions i aprenentatges que s'extreuen de les entrevistes són:

- Es torna a fer èmfasi en la importància de vetllar per un espai privatiu òptim que pugui actuar de refugi.
- En el cas d'alguna de les entitats, els contractes amb les persones residents van vinculats a una normativa de convivència, una part de la qual està definida per l'entitat i una altra part, pactada entre residents.
- Tot i que els models cooperatius poden donar una major estabilitat a nivell de temporalitat i un rol més actiu de les persones habitants amb el projecte, és difícil que una persona amb una situació de vulnerabilitat pugui assumir aquest rol.

- En el sector cooperatiu, en general, s'ha optat per no crear projectes dirigits exclusivament a col·lectius vulnerables per no generar ghetos. Si que es fan reserves d'habitatges socials i/o protegits dins de projectes més amplis.
- En aquells projectes que plantegen habitatge com a recurs trampolí, i per tant, amb una temporalitat limitada, és molt complicat complir amb els terminis d'emancipació establerts.
- Es detecta com a oportunitat la utilització d'immobles de titularitat pública per a projectes socials, ja que no hi ha la vinculació amb la propietat privada que en ocasions pot encallar processos d'activació; i alhora, s'ofereix la gestió d'un immoble públic.

3. DEFINICIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL PROGRAMA

3.1. FONAMENTS I ESTRUCTURA DEL PROGRAMA

3.1.1. PRINCIPIS

Havent fet un procés de diagnosi a partir d'informació qualitativa i quantitativa extreta tant de dades i estudis, com de sessions participatives amb agents diversos del territori, i finalment, d'entrevistes en profunditat amb entitats que treballen en l'àmbit de l'habitatge social, establim uns principis que han de guiar el projecte d'El Rogle:



Ha de ser un projecte amb voluntat emancipadora.

L'horitzó és un model que s'apropi als models cooperatius pel què fa a la gestió horitzontal i la major implicació de les persones habitants amb el projecte, però que sigui accessible.



Ha de garantir espais privatius òptims i suficients.

Cal fomentar la comunitat, ja que és un dels aspectes claus que defineixen el projecte, però no imposar-la. Aquest factor fa referència tant a l'espai físic, com a les relacions entre persones.



Ha d'assegurar la diversitat de perfils.

Proposant un projecte inclusiu, que pugui acollir persones en situació de vulnerabilitat, però vetllant per no generar espais susceptibles de ser estigmatitzats. Sobretot tenint en compte que els entorns d'acollida estan formats per comunitats reduïdes.

Arrel de les converses amb projectes diversos ens adonem de dos aspectes especialment sensibles tenint en compte el context rural i poc poblat:

- En primer lloc, es decideix que els projectes habitacionals que es puguin generar es destinaran a persones en situació de vulnerabilitat, mesclant col·lectius i perfils de persones. Destinar un projecte habitacional a un sol col·lectiu concret de persones pot permetre dissenyar el recurs i adaptar-lo a les necessitats i motivacions d'aquests, però en un entorn poc poblat prioritzem adoptar un caràcter més transversal.

- En segon lloc, i per tal d'evitar pols d'estigmatització o de tensionar comunitats petites o nuclis amb poca població i, conseqüentment, pocs serveis, es valora que en el cas que els immobles permetin un número elevat d'habitatges, s'intentaran cercar aliances amb les administracions locals de manera que es reservin un percentatge dels habitatges per a persones en situació de vulnerabilitat; i la resta puguin ser habitatges públics o de protecció oficial.
- Finalment, depenent de les necessitats de les persones habitants i de la ubicació dels immobles, caldrà treballar per oferir un suport en aspectes com el transport o l'accés a serveis bàsics.

3.1.2. DISTINCIÓ TERMINOLÒGICA

Per facilitar la comprensió i coherència del document, s'estableix una distinció entre El Rogle i les diferents actuacions locals que en formen part.

S'entén El Rogle com el programa d'habitatge social i comunitari en entorns rurals, que defineix el marc general, la metodologia i els principis que guien totes les intervencions.

En canvi, es denominen actuacions locals d'El Rogle (per exemple, El Rogle – Sant Roc o El Rogle – Talarn) els projectes concrets d'habitatge desenvolupats en immobles específics, cadascun amb les seves particularitats de gestió, espai i convivència.

Així, el programa El Rogle actua com a paraigua conceptual i operatiu, mentre que les actuacions locals en constitueixen les expressions pràctiques i territorials.

3.1.3. ORGANITZACIÓ INTERNA I FUNCIONS

L'organització interna d'El Rogle es basa en la col·laboració i la coordinació entre les tres entitats impulsores, amb l'objectiu de garantir un seguiment eficient del projecte i una distribució adequada de les responsabilitats segons els perfils professionals.

Des de l'inici del programa, l'equip impulsor ha mantingut reunions mensuals per revisar l'estat d'avançament, detectar necessitats, planificar les següents fases i assegurar la coherència amb els objectius generals. Aquestes trobades permeten també compartir experiències, reflexionar sobre el procés i ajustar les estratègies segons l'evolució del programa i les particularitats del territori.

A més, les tasques s'han distribuït segons els perfils i experiències de cada entitat:

- Cooperativa Alba Jussà: lidera l'acompanyament i seguiment social, així com la relació amb les persones habitants i els col·lectius vulnerables.
- Coop d'Era: s'encarrega del disseny i transformació dels espais, aportant el coneixement tècnic i la visió arquitectònica adaptada a la ruralitat.

- mOntanyanes SL: coordina els processos participatius i la comunicació amb entitats i agents locals, i dona suport en la tasca d'acompanyament i avaluació a la Cooperativa Alba Jussà, aportant coneixement sobre el territori i la dinàmica comunitària.

Aquest model de treball permet combinar les capacitats tècniques, socials i territorials de cada entitat, afavorint una gestió integrada i col·laborativa del projecte, essencial per a l'èxit d'El Rogle.

3.1.4. GESTIÓ ECONÒMICA

La gestió econòmica del programa El Rogle s'ha fonamentat en un model mixt de finançament que combina recursos públics, i inversions de les propietats dels habitatges. Aquest esquema ha permès garantir tant la viabilitat del programa com la seva capacitat d'adaptació a diferents contextos i tipologies d'immoble.

Finançament del programa i de l'equip tècnic

Durant els tres anys d'impuls, el programa ha comptat amb el suport dels Fons Europeus Next Generation, que han permès sostenir l'estructura tècnica necessària per al desplegament de les actuacions. Gràcies a aquest finançament s'ha pogut comptar amb:

- Una persona coordinadora del programa, que va començar amb 1/2 jornada durant els dos primers anys i que ha passat a tenir jornada completa el tercer any, donant estabilitat i continuïtat al projecte.
- Dedicació tècnica especialitzada, tant en la part arquitectònica i tècnica d'immobles com en l'àmbit de participació, avaluació i comunicació. Aquestes dedicacions han estat flexibles, variant segons les fases i necessitats de cada actuació (diagnosi, activació d'espais, acompanyament a les persones habitants...).

Aquest suport ha estat essencial per consolidar un equip multidisciplinari estable, capaç d'abordar el projecte des d'una mirada integral.

Finançament de les obres i millores als immobles

Les rehabilitacions i adequacions dels habitatges han estat assumides principalment per les propietats dels immobles, seguint una lògica de coresponsabilitat:

- En el primer cas, les obres s'han pogut dur a terme gràcies a una carència de lloguer, proporcional a la inversió realitzada per a l'adequació dels habitatges.
- En el segon cas, la propietat s'ha fet càrrec del cost i ha pogut accedir a línies de finançament públic, incloent ajuts a la rehabilitació o programes de foment d'habitatge social.

En els dos casos, l'equip tècnic d'El Rogle ha fet l'acompanyament i assessorament en la gestió de línies de finançament públic per a minimitzar la càrrega econòmica sobre el

programa i activar habitatge amb costos ajustats, mantenint un equilibri entre accessibilitat, qualitat i sostenibilitat.

Un model adaptable i replicable

La gestió econòmica del programa no s'estructura com un esquema únic, sinó com un marc flexible que es pot adaptar a les característiques de cada immoble i de cada acord amb la propietat. La combinació de finançament europe, la implicació de les entitats impulsores i la predisposició de les propietats ha permès:

- activar habitatge amb inversions diverses,
- mantenir una estructura tècnica reduïda però eficient,
- i garantir la sostenibilitat econòmica a curt i mitjà termini.

Aquest enfocament mixt facilita noves fórmules de col·laboració i obre la porta a nous models de finançament públic o comunitari en el cas que el programa s'extengui amb més actuacions locals.

3.2. METODOLOGIA D'IMPLEMENTACIÓ

3.2.1. LES PERSONES HABITANTS

Per tal d'iniciar el projecte, establim dos grans pilars dels quals pengen els aspectes que pretenem anar definint a l'hora de concretar el format final del projecte habitacional. Per una banda, les persones; per l'altra, els espais.

Un dels principis que fonamenten el programa és la voluntat de generar, en la mesura del possible, relacions horitzontals i participatives. El Rogle vol jugar un paper de facilitació. Per aquest motiu, s'ha intentat tenir en compte la veu i la visió de les persones que poden acabar habitant les actuacions locals impulsades i també la comunitat local que les acull, des del moment inicial d'aquestes.

Definició i priorització de les persones habitants

Des de l'equip d'El Rogle, i pel fet d'estar en una zona amb poca població, ens planteja que el programa es basi en la convivència de diversos col·lectius.

A partir d'aquí, s'establiran uns criteris de priorització per a cada una de les actuacions locals, tenint en compte el context i les possibilitats de la mateixa.

Enllaç amb les persones habitants

Per tal de donar a conèixer el projecte entre les persones que potencialment podrien estar interessades en el programa, com a persones habitants d'aquest, en el moment que s'activa la primera actuació local El Rogle – Sant Roc, es fa una acció comunicativa basada en cartells que s'exposen a punts claus de la comarca: espais de negoci, centres d'atenció primària, ajuntaments, parades de transport, centre cívic, entitats socials, etc. A l'Annex 2 s'exposa el cartell de difusió per a persones interessades.

L'accés al projecte de les persones interessades pot ser a través de tres vies:

- Derivació de l'Àrea de Serveis Socials del Consell Comarcal, a través del full de derivació.
- Derivació per part d'una entitat social, o de la mateixa Cooperativa Alba Jussà, posant en contacte persones vinculades a aquestes organitzacions que poden tenir la necessitat i l'interès d'accedir a habitatge.
- A títol individual, posant-se en contacte amb la Cooperativa Alba Jussà.

Una mica més endavant, amb l'impuls de la segona actuació local El Rogle – Alberg de Talarn, s'incorpora l'Oficina Local d'Habitatge com a via de difusió del programa per tal que des d'aquest espai es pugui informar a les persones usuàries de l'oficina. En el cas d' El Rogle – Alberg de Talarn, els habitatges tindran qualificació de protecció oficial, i les persones habitants hauran d'estar inscrites al registre de sol·licitud d'HPO.

Paral·lelament, i des de l'inici del procés, la Cooperativa Alba Jussà crea una borsa de persones interessades en accedir a habitatge per tal de poder mantenir-les informades i actualitzar-les en cas de possibilitats d'accés.

Des de l'equip es realitza una tasca de posar-nos en contacte amb totes les persones que mostren interès pel programa. És un programa en construcció i, en el moment inicial, només compta amb dos habitatges. És important exposar la situació real per a no crear expectatives i evitar frustracions, sobretot tenint en compte que hi ha situacions delicades i sensibles.

En tot moment i amb totes les persones, s'exposa que el format dels dos habitatges d'El Rogle - Sant Roc (Tremp) és d'habitatge compartit, però que és probable que s'explorin altres fórmules en futurs habitatges. Posteriorment, amb l'impuls de l'actuació El Rogle –

Alberg de Talarn, el format d'habitatge que s'ofereix és el d'habitatges unifamiliars amb protecció oficial.

La voluntat del projecte és tenir en compte els perfils, les inquietuds i necessitats de les persones interessades, en previsió que quan hi hagi més opcions d'habitatge, es puguin realitzar els millors encaixos possibles.

3.2.2. ELS ESPAIS: CERCA D'IMMOBLES I MODELS DE TINENÇA

El moment inicial del programa, l'equip impulsor compta amb un contracte de lloguer d'un immoble que permet destinar dos dels seus habitatges a El Rogle – Sant Roc (Tremp).

Amb l'inici del programa, s'inicien les obres d'adaptació i rehabilitació de l'edifici per tal d'adequar els habitatges i la planta baixa, com a espai comunitari. Paral·lelament, s'inicia un procés de cerca de més immobles en desús que puguin acollir més habitatges.

S'inicia una crida per a identificar immobles susceptibles de desenvolupar-hi actuacions locals d'habitatge social. A priori, des de l'equip es valora que és interesant fer prospecció tant d'immobles de titularitat pública, com immobles de titularitat privada.

Seguint el principi de flexibilitat del projecte, es deixa per a una fase posterior la definició del model de tinença i la relació amb la propietat, depenent de les possibilitats dels immobles que s'identifiquin i la predisposició de les propietats.

Crida i cerca d'immobles de titularitat privada

El primer pas que es realitza és la publicació d'un formulari dirigit a les persones propietàries interessades en posar-se en contacte amb el programa. A l'Annex 3 es pot trobar el contingut d'aquest formulari. El formulari es publica a la pàgina web de la Cooperativa Alba Jussà, on s'ha creat també un espai de comunicació del programa.

Aquest formulari permet recollir dades bàsiques sobre la propietat i sobre l'immoble, com ara la seva descripció, l'estat en el que es troba o la ubicació, per exemple. D'aquesta manera, des de l'equip es pot realitzar un anàlisi inicial i posar-nos en contacte amb les persones interessades i, en el cas que es valori la viabilitat dels immobles, explorar-ne les possibilitats.

Posteriorment, es fa una comunicació a premsa explicant el programa El Rogle *(veure apartat 3.2.3. Comunicació i relació amb l'entorn)* i es publica un anunci interpel·lant directament a les persones que disposen d'immobles en propietat a la comarca del Pallars Jussà. Aquesta publicació es realitza en un mitjà local de distribució gratuïta i molt popular a les comarques del Pirineu Occidental. A l'Annex 4 es pot visualitzar la publicació.

A més a més, es realitza una tasca de boca orella, un dels mitjans per excel·lència a territoris poc poblats i on les relacions i els projectes sovint funcionen a partir de vincles de confiança.

Finalment, es realitza un anàlisi del "Cens d'habitatges buits comarcal", realitzat pel Consell Comarcal del Pallars Sobirà l'any 2022 i que identifica immobles en desús i n'exposa l'estat i les principals característiques, element que també permet identificar immobles i localitzar-ne les propietats a partir de treball de camp.

Crida i cerca d'immobles de titularitat pública

Per a iniciar la cerca en el cas dels immobles de titularitat pública s'envia un correu electrònic a tots els Ajuntaments de la comarca, que s'adjunta a l'Annex 5). La carta, que s'adreça als governs locals, presenta el programa El Rogle i exposa l'interès per a mobilitzar habitatges en desús.

Posteriorment, es realitza una intervenció per part de les membres de l'equip d'El Rogle en un Consell d'alcaldies, al Consell Comarcal del Pallars Jussà. Aquesta acció permet presentar i posar cara al programa davant dels representants municipals, i alhora generar diàleg amb les administracions locals.

Inventari d'immobles

A partir de les accions comunicatives, es valoren tots els immobles i es seleccionen els que, tenint en compte diversos factors, tenen un major grau de viabilitat. A partir d'aquí, es realitzen visites a immobles de tres municipis diferents i es fa una fitxa tècnica per a cada un. S'exposa un exemple de fitxa tècnica a l'Annex 6.

Valoració dels immobles

Els principals factors que incideixen en la viabilitat i la priorització dels immobles són:

- Ubicació: des del programa es valora que els immobles es trobin fora dels dos nuclis principals de la comarca, però es considera important que puguin oferir una bona comunicació i mobilitat, estant a prop de les vies principals, i garantint l'accés als serveis.
- Propietat: per una banda, la titularitat (pública o privada) condicionarà les relacions i les possibles condicions de gestió dels habitatges. Però sobretot, es valora la predisposició per part de la propietat davant la possible mobilització dels habitatges per a un ús social.
- Temporalitat: es valoren aquells immobles que ofereixen una temporalitat indefinida o llarga, com a factor clau per a garantir l'estabilitat de les persones que hi habitin.

- Estat: El grau d'obra necessària per a fer-lo habitable i la capacitat/voluntat per part de la propietat d'assumir el possible cost.
- Tipologia: El fet que sigui una casa gran; un edifici amb divisió horitzontal i diversos habitatges, o un pis aïllat també és un aspecte bàsic perquè condicionarà el model de convivència del projecte i el número de persones que hi poden habitar.

Opcions de tinença i possibles relacions contractuals amb les propietats

En el procés de cerca d'immobles, es contemplen diverses opcions de tinença i/o relacions contractuals que des de l'El Rogle es considera que poden ser interessants d'explorar amb les propietats dels habitatges que puguin destinar-se al projecte. Aquestes són:

- Cessió d'ús: la propietat (pública o privada) cedeix l'ús i gaudi de l'immoble a l'entitat o persones usuàries sense percebre cap contraprestació monetària ni material a canvi.
  El contracte de cessió d'ús pot ser il·limitat en el temps, però la propietat podrà, sempre avisant amb antelació, cancel·lar el contracte i posar final així a la cessió gratuïta de l'immoble.
  Els danys i perjudicis derivats de l'ús de l'immoble hauran d'anar a càrrec de l'entitat o persones que es beneficien d'aquesta cessió. De la mateixa manera, correran a càrrec de les beneficiàries les despeses derivades del consum d'aigua, electricitat i demés subministraments existents, així com també dels impostos i taxes que generi l'immoble.
  Atenció! En el cas que fos necessari invertir diners i/o temps per a fer l'immoble habitable ja no es tractaria d'una cessió d'ús, ja que la propietat estaria rebent a canvi un augment de valor del seu immoble. Aquest seria el cas d'una masoveria.

- Masoveria: la propietat (públic o privada) cedeix l'ús i gaudi de l'immoble a canvi de la seva rehabilitació per part de l'entitat o persones usuàries.
  El contracte de masoveria detallarà les obres que es duran a terme, el seu cost, el temps de cessió i, si hi haurà o no, una remuneració dinerària. Un cop finalitzat el contracte la part propietària torna a tenir ple dret sobre l'immoble. Arribat aquest punt hi ha la possibilitat de renovar el contracte de masoveria, si és el cas que s'han de seguir les obres de rehabilitació, o bé transformar-lo en un contracte de lloguer o cessió d'ús.
- Lloguer: la propietat (públic o privada) cedeix l'ús i gaudi de l'immoble a l'entitat o persones usuàries a canvi d'una contraprestació monetària.
  El contracte de lloguer detallarà la quantitat que la propietat percebrà a canvi de l'ús, i pot haver-hi aquestes casuístiques especials dins del marc del lloguer:
  - Lloguer amb carència: el període de carència fa referència al temps durant el qual l'entitat o persona llogatera està exempta de pagar el lloguer. Aquesta

situació es dóna normalment en el cas que sigui necessari fer alguna actuació a l'immoble per tal de millorar-ne el seu estat. El temps de carència serà l'equivalent als mesos de lloguer que sumen el cost d'aquestes actuacions.

- Lloguer amb opció a compra: aquest contracte permet a l'entitat o persona llogatera tenir la tinença d'un immoble en règim de lloguer durant un temps determinat (estipulat al contracte) si, un cop acabat aquest període, l'entitat o persona llogatera té dret a comprar la propietat per un preu fixat prèviament a l'hora de fer el contracte.

Els danys i perjudicis derivats de l'ús de l'immoble hauran d'anar a càrrec de la propietat així com també dels impostos i taxes que generi l'immoble. Les despeses derivades del consum d'aigua, electricitat i demés subministraments existents correran a càrrec de la part usuària de l'immoble.

- Propietat: la propietat (segurament privada) ven la titularitat de l'immoble a l'entitat tinent a canvi d'una contraprestació monetària fixada al contracte de compravenda a partir d'una taxació de l'immoble.
- Model de gestió social en col·laboració amb la propietat: Aquesta fórmula es basa en un acord de col·laboració entre la propietat de l'immoble i El Rogle, sense modificació de la titularitat ni cessió d'ús. El programa, en aquest cas, assumeix un paper d'acompanyament social i comunitari.

A l'Annex 7 s'exposa un quadre que es va realitzar, a nivell intern, per part de l'equip d'El Rogle, per a valorar la viabilitat de les fórmules d'accés i de les relacions de l'entitat, tant amb la propietat de l'immoble com amb les persones habitants.

Paral·lelament, s'explora la possibilitat de constituir una cooperativa d'habitatge en la que les persones habitants puguin ser-ne sòcies, o cercar fórmules d'accés a la tinença que s'hi apropin, amb la voluntat de crear un model que permeti una major autonomia i autogestió per part del grup. Conscients de la dificultat d'implantar aquest model en un programa com El Rogle, es descarta inicialment però s'acorda treballar per tal d'avançar en aquesta la línia d'apropar-nos-hi.

- Funcionament habitual del règim de cessió d'Ús (en cooperatives d'habitatge)
  La cooperativa d'habitatge és constituïda com a entitat jurídica (S.C.C.L) per totes les persones habitants, i esdevé la titular de l'immoble o del dret de superfície.
  L'entitat jurídica és la gestora dels contractes de lloguer (en el món coop conegut com a cessió d'ús), aquests es signen entre l'entitat i les habitants (UECs). En cas de ser HPO, aquests contractes els ha de visar l'ACH. La pròpia entitat escull les persones, en el cas de les coop, el propi grup motriu. Però en cas de que una UEC marxi, segueix sent la cooperativa qui escull les persones que entren com a noves habitants.
  - Ens plantegem que aquest model pot ser extrapolable a qualsevol altra entitat que no sigui una cooperativa, sempre que el seu propòsit sigui el de proveir habitatge.

- En el cas d'ens públics, la gestió d'aquests contractes, així com cerca i selecció de candidates, les fan les Oficines Locals d'Habitatge.

- Propietat vertical i cèdules independents

  Les noves promocions d'habitatge cooperatiu s'estan fent en propietat vertical, és a dir una sola propietat (tot l'edifici) ja que el sòl, tot sovint és de titularitat pública.

  Dins d'aquesta finca registral única, el que hi ha son diverses "entitats susceptibles d'aprofitament" (segons el vocabulari dels APIs), normalment habitatges, però també podria haver-hi locals.

  En cas d'habitatges es poden "crear" de dues maneres:
  - Mitjançant cèdula d'habitabilitat.
  - Mitjançant la creació d'HPO.

Valoració de costos orientatius segons diverses opcions de tinença i possibles relacions contractuals amb les propietats

Cal tenir present que els costos associats a l'activació d'un habitatge poden variar de manera molt significativa segons diversos factors. Entre aquests, destaquen la tipologia d'immoble (pis petit, casa aïllada o edifici amb diversos habitatges), l'estat de conservació i les obres necessàries per fer-lo habitable, així com les condicions de la propietat i el tipus de relació contractual establerta (lloguer, cessió d'ús, masoveria o compra). Aquests elements condicionen tant la inversió inicial com la sostenibilitat econòmica del projecte, motiu pel qual és recomanable avaluar cada cas de manera individualitzada i dissenyar fórmules flexibles que permetin adaptar-se a les particularitats de cada context i propietat. A l'Annex 8 es mostra una taula relativa als costos orientatius segons opcions de tinença.

3.2.3. COMUNICACIÓ I RELACIÓ AMB L'ENTORN

Creació d'una imatge gràfica

Un dels elements que s'impulsen a l'inici del projecte és la creació d'una imatge gràfica per tal que, des del principi, totes les comunicacions i actuacions del projecte es puguin identificar amb una mateixa línia visual i que aquesta doni coherència i pugui transmetre els valors d'El Rogle.

L'encàrrec es fa a una dissenyadora gràfica local i el disseny que acaba representant el projecte és el següent:



Creació de canals propis de comunicació

Des de l'equip d'El Rogle es crea un espai web del projecte. Es valora que aquest estigui vinculat a la pàgina de la Cooperativa Alba Jussà, ja que és l'entitat responsable de l'atenció i l'acompanyament a les persones vinculades al projecte, i per tant, serà l'entitat de referència. (PROJECTE D'HABITATGE SOCIAL I COMUNITARI EL ROGLE | ALBA JUSSÀ (albajussa.cat))

De forma paral·lela, es crea un correu electrònic específic del projecte i s'adjudica un número de telèfon de contacte.

D'aquesta manera es generen els canals principals de comunicació d'El Rogle.

Mitjans

Coincidint amb la posada en marxa dels habitatges de l'immoble situat a Tremp, es convoca una roda de premsa i s'envia una nota de premsa als mitjans per tal de donar a conèixer el projecte.

Des de l'equip es valora com a aspecte important realitzar aquesta acció comunicativa en un moment en que ja es pugui exposar el projecte com a "evidència", tot i que estigui en una fase inicial, i per aquest motiu es vincula a l'activació del primer bloc de pisos, Sant Roc.

A l'Annex 9 s'hi pot trobar la informació relativa a aquesta actuació als mitjans.

Trobades amb administracions públiques locals

Una altra de les accions comunicatives i de difusió d'El Rogle que s'ha desenvolupat són les trobades individuals amb els equips tècnics i/o polítics d'administracions supralocals, amb un doble objectiu:

- En primer lloc, donar a conèixer el projecte i informar de la tasca que s'inicia i que es desenvolupa des del territori.
- En segon lloc, cercar suports, contactes i aliances que en facilitin la implementació.

Algunes de les organitzacions a qui s'ha presentat el projecte són:

- Institut pel Desenvolupament i la Promoció de l'Alt Pirineu i Aran.
- Ateneu Cooperatiu de l'Alt Pirineu
- Consorci Leader Pirineu Occidental
- Associació d'Iniciatives Rurals de Catalunya
- Serveis territorials de Lleida de l'Agència d'habitatge de Catalunya
- Diputació de Lleida

A més a més, dues de les entitats que formen El Rogle, participen activament en la dinamització de la Taula d'habitatge de l'Alt Pirineu i Aran. Aquesta és una plataforma impulsada per l'Institut de Desenvolupament de l'Alt Pirineu i Aran i per l'Ateneu Cooperatiu del mateix àmbit territorial. L'objectiu de la Taula és el de fer front al repte de l'accés a l'habitatge a l'Alt Pirineu i Aran a partir de la coordinació i la cooperació entre agents públics i privats del territori.

Relació amb les comunitats locals

La relació amb les comunitats locals és un element central en la naturalesa i el funcionament del programa El Rogle. Des d'una perspectiva comunitària i territorial, es considera imprescindible incorporar la veu del veïnat i dels agents locals en totes les fases del projecte, des del disseny inicial fins a la posada en marxa i el seguiment de les actuacions.

La participació de la comunitat té un paper clau per garantir que els projectes d'habitatge responen a les necessitats reals del territori, s'adapten al seu context i generen un impacte social positiu. Igualment, la bona acollida per part del veïnat és essencial per afavorir la convivència, evitar recels i construir una relació de confiança entre les persones residents, les entitats impulsores i el conjunt del poble.

Per aquest motiu, des d'El Rogle s'ha obert la participació a la comunitat local en moments específics del programa, com en la definició de necessitats inicials amb l'actuació d'El Rogle – Sant Roc, o per compartir i definir el projecte de rehabilitació d'El Rogle – Alberg de Talarn i les necessitats del nucli en relació a la seva població. En els apartats de les actuacions locals, s'especifiquen aquestes accions.

Participació a jornades

- 1a Jornada d'habitatge de l'Alt Pirineu i Aran. Aquesta Jornada va ser un espai de transferència de coneixement i de debat, un espai on compartir experiències i recursos, amb l'objectiu de facilitar l'execució de polítiques d'accés a l'habitatge a les comarques alt pirinenques. Es va presentar el projecte d'El Rogle com a cas de bones pràctiques, juntament amb altres experiències com Obrint Portes. Es pot veure cartell i fotografies a l'Annex 10.
- Trobada temàtica amb entitats del Grup Alba entitats d'economia social. Aquesta és una activitat periòdica de coordinació entre les entitats que formen part del Grup Alba. En aquest cas, es va fer una jornada de matí en la que es va presentar el projecte i es va generar un espai de debat i reflexió sobre els projectes d'habitatge social a partir de la pròpia experiència de professionals i entitats vinculades amb l'àmbit.

Realització d'un vídeo

Com a eina clau de difusió, es va realitzar un **vídeo** divulgatiu finançat per l'Ateneu Cooperatiu, que presenta El Rogle com un projecte d'èxit vinculat a la cooperació territorial. Aquest material audiovisual ha permès visibilitzar i explicar de manera sintètica el programa, mostrant-ne el funcionament, l'enfoc comunitari i l'impacte al territori. El vídeo s'ha utilitzat com a recurs en jornades i presentacions públiques, i es troba també publicat al web d'El Rogle per facilitar-ne l'accés i la comprensió a persones i entitats interessades.

3.2.4. SEGUIMENT I AVALUACIÓ

Realitzar una bona avaluació del procés i la implementació d'un projecte és bàsic per a valorar si aquest està responent a les necessitats i els objectius establerts inicialment, i al mateix temps, determinar el funcionament de les activitats i dels processos realitzats.

És important també realitzar una avaluació de l'impacte del projecte, detectant si es donen efectes positius que es deuen al programa i, en cas contrari, valorar si hi ha hagut errors en la implementació.

Avaluació del programa

Per a conèixer els resultats directes obtinguts per l'execució dels processos de treball programats, es generen uns indicadors associats a les accions previstes, que alhora intenten donar resposta als objectius inicials.

S'estableixen dues taules, una per a cada un dels pilars del projecte: els espais i les persones.

	Objectius	Accions	Indicadors
Espais	Mobilitzar edificis i/o habitatges buits	Crida i cerca d'immobles buits de titularitat pública i privada	Número d'accions de difusió
			Número d'habitatges potencials rebuts
			Número d'habitatges que s'han visitat i valorat
			Número d'habitatges amb viabilitat per a desenvolupar-hi el projecte
	Dissenyar un model d'habitatge assequible, amb espais comunitaris i dignes	Convocatòria de sessions participatives i posterior seguiment per a proposar un model d'habitatge que respongui a les necessitats reals	Número de sessions
			Persones participants a les sessions
			Número de propostes concretes
			Grau de satisfacció amb el model d'habitatges per part dels i les habitants
	Cercar fórmules de tinença i d'accés a l'habitatge que s'ajustin a la realitat de les persones i del projecte	Prospecció de projectes existents d'habitatge social i comunitari	Número d'entrevistes realitzades
			Definició d'una fórmula adaptada
			Grau de satisfacció amb el model d'habitatges per part dels i les habitants
	Generar centres de serveis o espais comunitaris pels nuclis de població que no disposen d'equipaments públics, oberts a la població	Facilitar l'espai de reflexió amb els i les habitants sobre les característiques, acords i usos d'aquests espais	Creació d'aquest espai
			Entitats i/o col·lectius que hi participen
			Usos

	Objectius	Accions	Indicadors
Persones	Reduir el nivell d'exclusió residencial de les persones en situació de vulnerabilitat i amb risc d'exclusió residencial	Coordinació i treball conjunt amb l'Àrea de Serveis Socials i entitats locals del 3r sector per a detecció de casos i possibles derivacions	Número de trobades i comunicacions
			Número de derivacions
		Definició d'un document amb els criteris de selecció i priorització de les persones habitants del projecte	Elaboració i publicació del document
			Aprovació del document per part de les entitats col·laboradores
		Difusió del projecte en espais públics dirigida a persones interessades	Espais on s'ha fet difusió
			Número de persones interessades que s'han posat en contacte amb el projecte
		Creació d'una borsa de sol·licitants d'habitatge	Número de persones inscrites
	Millorar les condicions de vida de les persones que habiten el projecte i vetllar per a l'estabilitat habitacional	Acompanyament individual per part d'una persona de referència amb perfil d'integració social	Escala de qualitat de vida
			Mitjana de temps de permanència al projecte dels i les habitants
	Garantir la bona convivència entre les persones habitants i prevenir la solitud no desitjada	Servei de mediació i acompanyament a la convivència per part d'una persona de referència amb perfil d'integració social	Freqüència de les trobades
			Sol·licituds de canvis i/o modificacions, de les condicions o de l'habitatge
		Elaboració d'un document base d'acords de convivència	Grau de satisfacció amb els acords previs
		Estipul·lació de trobades periòdiques per a establir acords de convivència	Número de trobades
			Grau de satisfacció amb els acords consensuats*

Seguiment i avaluació de l'experiència de les persones habitants

Pel què fa a l'avaluació sobre aquells objectius relacionats amb el benestar de les persones que habiten el projecte, s'han incorporat diversos mètodes d'avaluació que permeten conèixer l'experiència i el grau de satisfacció de les persones habitants, i poder millorar aquells aspectes que cal reforçar i reconèixer els punts forts.

A nivell qualitatiu:

- L'escala de qualitat de vida. Aquest és un instrument desenvolupat per INICO que permet avaluar de manera objectiva la qualitat de vida de les persones usuàries de serveis socials. S'elabora per part d'una persona observadora que ja coneix a la persona sobre la qual s'elabora l'informe i que en valora un conjunt de factors que composen el benestar personal. S'elabora en un moment inicial del projecte i es preveu poder repetir l'anàlisi amb una periodicitat anual, per tal de poder avaluar l'evolució dels i les habitants del projecte i l'efecte que té aquest sobre la seva qualitat de vida. Les dimensions que es contemplen són:
  - Benestar emocional
  - Relacions interpersonals
  - Benestar material
  - Desenvolupament personal
  - Benestar físic
  - Autodeterminació
  - Inclusió social
  - Drets
- Enquesta de satisfacció. Aquest segon element d'avaluació qualitativa també es preveu amb una periodicitat anual o, en els casos que hi hagi una baixa, en el moment en que una persona marxa del projecte. El document s'ha elaborat en el mètode de Lectura fàcil, per a facilitar-ne la comprensió, i en català i castellà, amb l'objectiu que totes les persones la puguin contestar de manera autònoma. Veure model del qüestionari de satisfacció a l'Annex 11.

Pel que fa a la informació qualitativa, l'avaluació i el seguiment del programa incorporen un conjunt d'espais i dinàmiques que permeten captar la vivència real de les persones habitants i l'evolució del projecte. Aquest procés inclou assemblees puntuals per revisar acords o abordar qüestions comunes, trobades en petit comitè orientades al seguiment individual i a la gestió de conflictes i mediació, així com un acompanyament permanent per part de l'equip tècnic. També, en un moment concret del programa, es va convocar una sessió formativa de facilitació i resolució de conflictes, davant de la detecció, per part de l'equip tècnic, d'aquesta necessitat.

Aquest conjunt d'eines qualitatives permet comprendre millor les necessitats, detectar reptes i ajustar el funcionament de les actuacions de manera contínua i participada.

4. ACTUACIONS LOCALS D'EL ROGLE

4.1. SANT ROC







4.1.1. L'espai

Pel què fa als espais habitacionals, partim de la situació següent:

Es disposa d'un edifici de titularitat privada al que s'accedeix a partir d'un contracte de lloguer a 10 anys. El contracte compta amb una carència de la quota de lloguer a canvi d'assumir la rehabilitació necessària per tal que els pisos siguin habitables.

L'immoble es troba a la capital de la comarca i està format per 6 habitatges, dos dels quals es poden destinar a El Rogle. La resta d'habitatges està previst que es destinin a un Programa d'Inserció Laboral i Social, destinat a persones joves que han migrat soles. L'edifici compta amb una gran sala comunitària a la planta baixa.

En aquest immoble, tot i que hi hagi un cert marge de reforma, el format de convivència ve condicionat per la naturalesa dels habitatges que es gestionaran: dos habitatges de dues habitacions cada un.

4.1.2. La definició del model de projecte habitacional

En el procés de definició i disseny de l'actuació El Rogle – Sant Roc, s'han convocat tres sessions participatives dirigides a:

- Les persones joves que viuen en habitatges compartits del Programa d'Inserció Laboral i Social de la comarca i que, per tant, ja tenen experiència vivint en un projecte d'habitatge compartit i coneixen les necessitats que se'n deriven.
- Persones potencials habitants del projecte. En aquest cas, s'ha fet una convocatòria oberta i han participat persones amb perfils diversos. L'objectiu ha estat conèixer quins aspectes es valorarien més positivament sobre el projecte i quines expectatives genera sobre una potencial persona habitant.
- Agents socials de la comarca. Persones de perfil tècnic que treballen a les àrees de serveis socials de les administracions locals i/o en entitats socials del territori i que, per tant, tenen un ampli coneixement sobre les necessitats de persones en situació de vulnerabilitat, dels projectes i recursos que hi ha actualment, i de les mancances i necessitats.

Algunes de les conclusions que s'extreuen de les dinàmiques i diàlegs amb els diversos agents que tenen relació amb el projecte habitacional són:

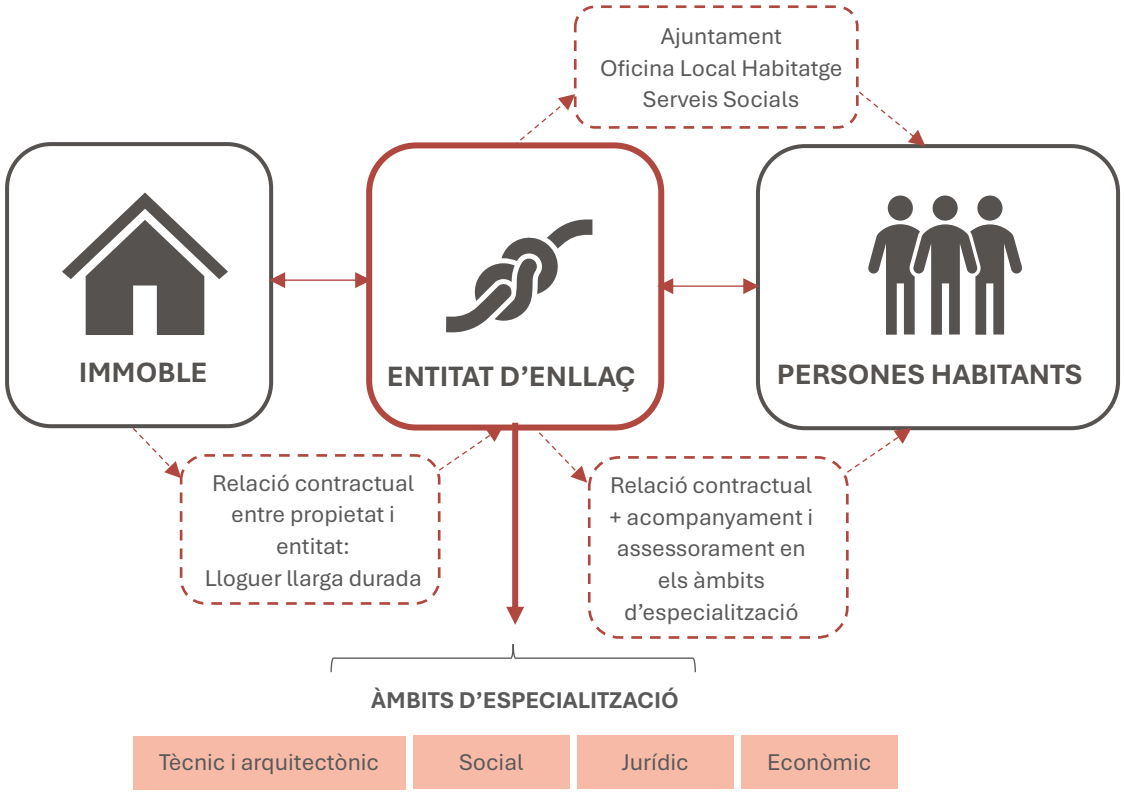
- És imprescindible garantir espais privatius suficients, que permetin fomentar la comunitat sense imposar-la. Per part dels i les habitants, es prioritza la cura i la inversió en habitacions amplies i, si es pot, tenir més espais privatius (com un lavabo o una office pròpia).
- En el cas de pisos compartits, es recomana que aquests no superin les 3 persones.
- La convivència de col·lectius diversos, en alguns casos, pot suposar haver d'assumir un major acompanyament i mediació.

A l'Annex 12 s'exposa una proposta d'ordre del dia d'una de les sessions participatives.

4.1.3. Estructura organitzativa i rol de les entitats impulsores

L'estructura inicial prevista per a desenvolupar l'actuació El Rogle - Sant Roc pren forma d'entitat d'enllaç, que en aquest cas està representada per les tres organitzacions que impulsen el projecte i que sumen les especialitzacions per a cobrir les diverses facetes del desenvolupament del projecte. Aquesta entitat és el punt d'unió entre:

- La propietat de o dels immobles, amb la qual s'estableix un contracte de lloguer a llarg termini.
- Les persones habitants, a través d'un subcontracte de lloguer per a cada persona amb l'entitat d'enllaç. En ocasions, i si es considera, es pot afegir la figura de les administracions locals en el contacte amb les persones habitants. Un exemple poden ser les derivacions de persones des de l'àrea de Serveis Socials comarcals.



4.1.4. Les persones habitants

Pel què fa a les persones a qui es dirigeix el projecte, s'estableix, com a prioritat:

Destinar el projecte a persones en situació de vulnerabilitat i, especialment, a persones que pateixen una situació de solitud no desitjada, per falta de referents familiars o de xarxa de suport (persones amb discapacitat, persones que conviuen amb un trastorn mental, persones migrades, gent gran, persones en situació de risc socioeconòmic...).

Aquesta priorització es basa en els criteris següents:

- Patir exclusió residencial
- Estar en situació de solitud no desitjada
- Tenir voluntat de cohabitar
- Comptar amb uns ingressos mínims que garanteixin poder assumir el lloguer
- *Tenir mobilitat sense dificultats (en el cas de l'edifici de Tremp, ja que actualment l'accessibilitat dels habitatges és només amb escales).*

Tal i com s'especifica anteriorment, el projecte compta amb la col·laboració de personal tècnic de l'àrea de Serveis Socials del Consell Comarcal i també amb la participació d'entitats del tercer sector que treballen a la comarca. Aquesta comunicació permet identificar conjuntament les necessitats a abordar i alhora permet establir un sistema de derivacions.

Des del programa d'El Rogle es realitza un full de derivació que es facilita tant a l'Àrea de Serveis Socials com a les entitats que estan en contacte amb persones en situació de vulnerabilitat. Es pot consultar a l'Annex 13.

Selecció de les persones habitants

S'estableix un "protocol" amb diverses fases que configuren el procés de selecció dels i les habitants d'El Rogle.

1. Elaboració d'un document de "Funcionament del projecte i acords bàsics de convivència" (Annex 14) proposat per les tres entitats impulsores i que, més endavant, amb la posada en funcionament de la convivència, els i les propis habitants podran debatre i acordar.
2. Realització d'entrevistes individuals amb les persones interessades. Es pot veure el model d'entrevista a l'Annex 15.
3. Selecció de les persones que es considera que han de tenir prioritat, tenint en compte tant els criteris establerts al projecte com els possibles encaixos amb les altres persones candidates.

4. Elaboració d'un llistat de reserva, per si alguna persona seleccionada falla o surt del projecte.
5. Realització d'una proposta interna de grups de convivència, tenint en compte perfils que poden encaixar *(en el cas de l'edifici de Sant Roc, són dos habitatges amb 2 habitacions cada un)*.
6. Convocatòria entre parelles proposades per conviure, amb la facilitació d'una educadora social com a membre de l'equip. Les convocatòries es fan de manera informal, en format de passejada o de fer un cafè, per tal de generar un ambient distès i de confiança que permeti un primer contacte entre les persones.
7. Convocatòria d'una segona trobada als pisos: Visita de l'espai i espai per a seguir coneixent-se.
8. Després de les trobades i de la visita a l'habitatge, s'estableix un període de reflexió de les persones habitants d'entre una i dues setmanes.
9. En cas que algú decideixi no formar part del projecte, es repeteix el procés a partir del punt 6 amb els/les noves candidates.
10. Un cop confirmada la parella es planteja una segona visita a l'habitatge, abans del trasllat, per a parlar de coses més concretes, repartir-se habitacions, parlar de què tenen/falta, etc.

Model de convivència i relació contractual

L'actuació El Rogle – Sant Roc es fonamenta en un model de convivència estructurat i participat, que combina elements normatius definits per l'organització amb acords flexibles construïts per les pròpies persones residents. Aquest model té com a objectiu garantir un entorn de convivència segur, respectuós i adaptat a les necessitats del grup.

D'una banda, el projecte compta amb uns Acords de convivència marc, elaborats per les entitats impulsores del programa El Rogle. Aquests acords estableixen els principis bàsics de convivència, ús responsable dels espais, manteniment, respecte mutu i gestió de conflictes, i funcionen com a base comuna per a totes les actuacions del programa.

Paral·lelament, i en coherència amb l'enfocament comunitari de Sant Roc, les persones residents elaboren i consensuen acords complementaris que responen a les dinàmiques i necessitats específiques de cada pis i del conjunt de l'immoble. Aquests acords inclouen aspectes com la distribució de tasques, normes internes, gestió d'espais compartits o altres qüestions quotidianes que influeixen directament en el benestar del grup.

Aquest model es revisa de manera periòdica, en el marc del seguiment i l'avaluació dels habitatges, on es comparteixen inquietuds, s'identifiquen millores i es validen o reformulen els acords de forma participativa. Aquest procés permet que la convivència evolucioni amb el temps i que les persones residents se sentin corresponsables de la gestió de la vida comunitària.

Així, el model de convivència i relació contractual de Sant Roc combina claredat normativa i flexibilitat participada, promovent una convivència saludable, justa i adaptada a la realitat de cada moment.

Cost de l'habitatge per a les persones habitants

175 €.

4.2. ANTIC ALBERG DE TALARN







4.2.1. L'espai

L'actuació El Rogle – Alberg de Talarn es desenvolupa en un immoble que havia funcionat històricament com a alberg, i que actualment requereix un canvi d'ús per poder ser destinat a habitatge social assequible. La propietat de l'edifici és d'una congregació religiosa, que ha manifestat interès perquè el seu patrimoni tingui una funció social i es transformi en un projecte que contribueixi a ampliar l'accés a l'habitatge assequible al territori. Aquest alineament de valors ha facilitat l'encaix i la col·laboració amb el programa El Rogle.

L'immoble presenta una configuració que resulta altament adequada per a la creació d'entre 6 i 8 habitatges, fet que permet combinar escala humana, diversitat de perfils i una gestió comunitària operativa. A més, l'edifici es troba en un nucli proper a la capital comarcal, amb bona connexió i accés als serveis essencials, un aspecte especialment rellevant per garantir que les persones que hi resideixin puguin cobrir les seves necessitats quotidianes amb facilitat.

A la planta baixa, l'edifici acull un establiment de restauració i un espai de socialització, elements que es consideren importants de mantenir. Aquests espais aporten dinamisme comunitari, afavoreixen la interacció amb el veïnat i contribueixen a donar una vocació oberta i integrada a la futura actuació d'habitatge.

En conjunt, l'Alberg de Talarn ofereix unes condicions singulars: combina potencial habitacional, un entorn ben connectat i un espai comunitari actiu, alhora que s'emmarca en un acord amb una propietat que aposta per donar un ús social al seu patrimoni. Aquestes característiques fan de l'espai un punt d'implantació idoni per a una actuació del programa El Rogle.

4.2.2. La definició del model de projecte habitacional

El model habitacional d'El Rogle – Alberg de Talarn combina una configuració d'habitatges diversos amb un espai comunitari compartit, amb l'objectiu de garantir condicions d'habitabilitat adequades, promoure la convivència i afavorir dinàmiques de suport mutu entre les persones residents.

L'edifici acollirà un total de sis habitatges amb tipologies i dimensions diferenciades, fruit d'una distribució pensada per respondre a diferents necessitats familiars i personals:

- Quatre habitatges d'entre 36 m^2 i 40 m^2, que es corresponen amb unitats d'habitatge mínim, equipades amb sala d'estar – menjador, cuina, una habitació i un bany complet.
- Un habitatge d'entre 40 m^2 i 50 m^2, amb rebedor, sala d'estar – menjador – cuina integrats, dues habitacions i un bany complet, pensat per a unitats de convivència més grans o amb necessitats específiques.

- Un habitatge de 85 m^2, que disposa de rebedor, sala d'estar – cuina – menjador, tres habitacions dobles i dos banys complets, adequat per a famílies o grups de convivència amb major complexitat o nombre de membres.

A més del component residencial, el projecte incorpora un espai comunitari polivalent, ubicat a la planta baixa, que estarà a disposició de totes les persones residents. Aquest espai té com a finalitat afavorir la cohesió social, facilitar activitats col·lectives, trobades i dinàmiques comunitàries, i actuar com a punt de suport per a la vida quotidiana.

El model habitacional inclou també reserves d'habitatge orientades a criteris socials, en coherència amb els objectius del projecte i amb la qualificació d'habitatge de protecció oficial (HPO). D'una banda, entre 2 i 3 habitatges es reserven per a persones menors de 35 anys, amb l'objectiu de facilitar el seu accés a l'habitatge en entorns rurals i contribuir a revertir la despoblació juvenil. D'altra banda, entre 1 i 2 habitatges es destinen a contingents especials, especialment persones en situació de vulnerabilitat o que requereixen una alternativa habitacional segura i assequible.

Aquesta combinació d'habitatges diversos, espai comunitari i criteris d'accés específics configura un model habitacional equilibrat, inclusiu i adaptat a la realitat del territori, que permet acollir una pluralitat de perfils i alhora reforçar les dinàmiques comunitàries que caracteritzen el programa El Rogle.

4.2.3. Estructura organitzativa i rol de les entitats impulsores

L'actuació El Rogle – Alberg de Talarn es desplega a través d'una estructura organitzativa que combina la titularitat de la propietat, en mans d'una congregació religiosa, amb la intervenció tècnica i social de les entitats impulsores del programa El Rogle. Aquest model d'organització permet integrar la dimensió arquitectònica, social i comunitària del projecte, garantint-ne la coherència i la viabilitat.

La propietat manté en tot moment la titularitat de l'immoble i lidera la decisió d'impulsar un projecte d'habitatge assequible amb vocació social. La seva aposta es concreta en l'accés a una subvenció pública per a la creació d'habitatge de protecció oficial (HPO), que assegura la qualificació i el destí social dels habitatges. La congregació esdevé, així, promotora del projecte des del punt de vista patrimonial, mentre que confia en l'expertesa del programa El Rogle per acompanyar-ne el desenvolupament.

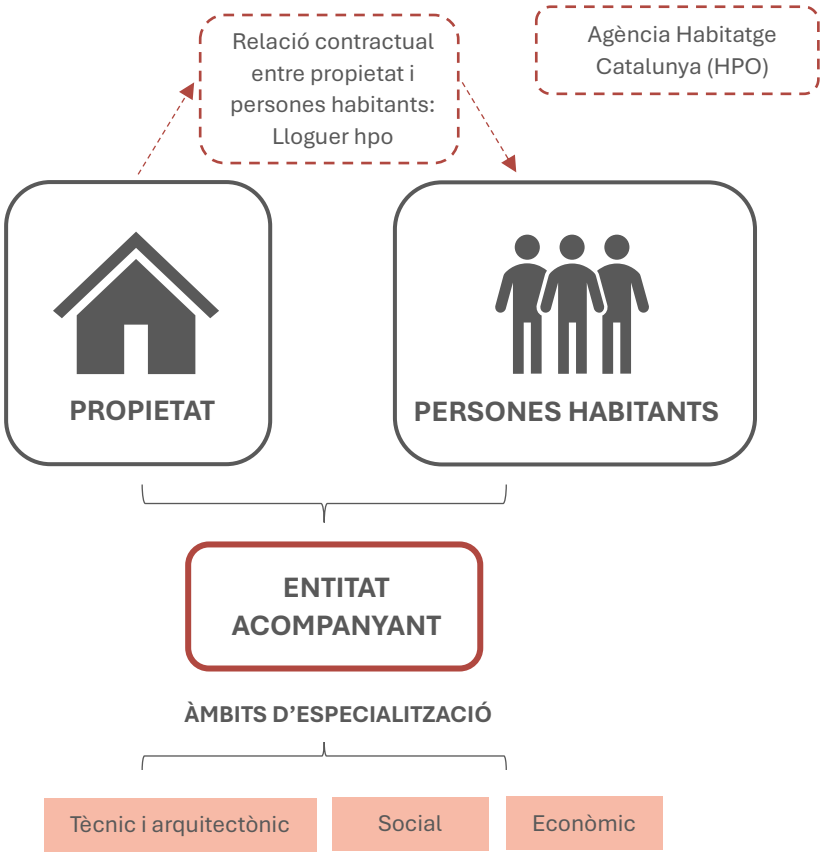
Per la seva banda, l'equip d'El Rogle assumeix un rol tècnic i social central. Dins aquesta estructura, les entitats impulsores aporten:

- Assessorament arquitectònic i tècnic, incloent la redacció de la proposta de distribució i el suport en la definició del projecte d'adequació.
- Gestió integral de la subvenció, des de la preparació de la documentació fins al seguiment tècnic i administratiu necessari per complir els requisits de l'HPO.

- Acompanyament en la fase prèvia a l'activació, amb la definició de bases d'accés i criteris de priorització de les unitats de convivència, així com en tot el procés de selecció.
- Acompanyament social i comunitari, indispensable per garantir una convivència saludable i una articulació positiva entre residents, veïnat i propietat.

Pel que fa al finançament del desplegament inicial, el projecte compta amb Fons Europeus Next Generation, que cobreixen el primer període de dedicació de l'equip tècnic. Un cop finalitzat aquest període, la congregació religiosa assumeix el compromís de contractar una part de l'equip d'El Rogle, assegurant així la continuïtat del suport tècnic, social i comunitari durant la fase d'activació i gestió del projecte.

Aquesta estructura organitzativa es fonamenta, per tant, en una col·laboració estreta i complementària entre la propietat i les entitats impulsores, combinant la capacitat promotora de la congregació amb la especialització tècnica i social del programa El Rogle. El resultat és un model robust, clar i replicable, que garanteix que la transformació de l'antic alberg en habitatge assequible es faci amb criteris de qualitat, sostenibilitat i impacte social.



4.2.4. Les persones habitants

En el cas de l'actuació d'El Rogle – Alberg de Talarn, la definició del perfil de les persones habitants ve determinada per la combinació de dos marcs: d'una banda, els criteris obligatoris associats a la qualificació d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO), i de l'altra, uns criteris propis del programa que permeten reforçar l'arrelament territorial, l'equitat social i la funció comunitària del projecte.

Així, les persones que accedeixin als habitatges hauran de complir els requisits establerts per la normativa d'HPO en matèria d'ingressos, situació administrativa, ús de l'habitatge i altres condicions reguladores. Aquests criteris garanteixen que els habitatges es destinin a persones i unitats de convivència que es troben en situació de necessitat i que compleixen amb els paràmetres de protecció oficial.

Complementàriament, i en coherència amb la naturalesa comunitària del programa El Rogle, es defineixen criteris específics de priorització. La definició d'aquests es duu a terme de manera participada, incorporant la veu de la comunitat local, l'Ajuntament de Talarn, i agents del territori que coneixen de prop les necessitats i dinàmiques socials del municipi. Aquest procés participatiu permet ajustar els criteris al context real i reforçar la legitimitat social del projecte.

En el moment de redacció d'aquest document s'està treballant en aquest procés.

Cost de l'habitatge per a les persones habitants

El cost dels habitatges de l'actuació El Rogle – Alberg de Talarn es determina d'acord amb el règim d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO) i amb el marc econòmic establert per la subvenció pública que ha permès la rehabilitació de l'immoble. Aquests dos elements garanteixen que els lloguers siguin assequibles, estables i adequats a les condicions socioeconòmiques de les persones destinatàries.

Fruit de la qualificació de l'edifici com a HPO i dels costos assumits durant el procés d'adequació, els imports de lloguer s'han pogut situar en unes franges ajustades, atenent la superfície i tipologia de cada habitatge:

- Habitatges petits (36–40 m^2): entre 200 € i 250 € mensuals.
- Habitatge mitjà (40–50 m^2): entre 250 € i 300 € mensuals.
- Habitatge gran (85 m^2, tres habitacions): al voltant de 500 € mensuals.

Aquestes quotes permeten que l'accés a l'habitatge sigui viable per a persones i unitats de convivència amb ingressos moderats o en situació de vulnerabilitat, tot mantenint els criteris d'accessibilitat econòmica que defineixen el projecte. A més, el règim d'HPO assegura que aquests preus es mantinguin regulats i protegits al llarg del temps, afavorint l'estabilitat residencial i la sostenibilitat del project

elRogle
Habitar i compartir

Un programa impulsat per:

albaJussà

COOP d'ERA

mOntanyanes
ESTRATÈGIES CREATIVES PER A LA DINAMITZACIÓ LOCAL

El programa El Rogle forma part del Pla de recuperació, transformació i resiliència i està finançat per la UE – Next Generation

Generalitat de Catalunya
Departament de Drets Socials

Financiado por la Unión Europea

Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia

Next Generation Catalunya