

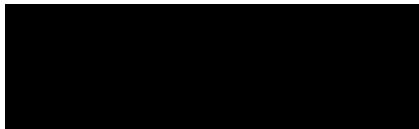
COAC

arquitectes.cat

Publicat a COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA (<http://www.coac.arquitectes.cat>)

Inici > Revista de Corresponsals: Paris, oficines d'avui per habitatges de demà





© Sevenstrom Pexels

L'actualitat arquitectònica post-covid s'ha centrat durant mesos a imaginar el món de després. La realitat del que podria ser el "després" té més del d'abans que el que ens agradaria a molts arquitectes. Esperant que els patrons tradicionals es transformin, el que sí que ha provocat la crisi sanitària és un terreny favorable per a les famoses transformacions d'edificis d'oficines en edificis d'habitatges. En tot cas, sembla que l'esfera política s'apropia de nou el tema i desitja donar-li un impuls com a model estratègic de construcció de la ciutat sobre si mateixa, donant resposta a la manca d'habitatges sense haver de consumir nous sòls.

Segons la ministra d'Habitatge, Emmanuelle Wagon, la durada de la crisi i el teletreball han augmentat el nombre d'oficines vacants fins a un 6.6% a França el mes de desembre 2020. Les previsions apunten a una normalització del teletreball de dos dies per setmana, requestionant així la superfície i la durada del contracte dels lloguers comercials de moltes empreses. L'obsolescència d'alguns edificis, l'interès d'inversors institucionals i l'estimulació dels poders públics provoquen una acceleració de les reconversions d'edificis d'oficines en edificis d'habitatge.

En les últimes setmanes la ministra s'ha reunit amb promotors i inversors donant per a resultat un acord comú per transformar més de 500.000m² d'oficines en habitatges solament a la regió d'Ile de France, més del que s'ha transformat en els últims tres anys en tota França. Dels habitatges creats hi haurà una part important d'habitatge social de lloguer gràcies a la divisió i remunta dels edificis. L'objectiu representa, malgrat tot, un repte molt ambiciós per a tots els actors per superar els reptes tècnics i econòmics que permetin realment la reconversió d'un model econòmic interessant i factible. Alguns promotors, com "Action logement", pensa invertir 1.5mil milions d'euros en tres o quatre anys per traduir oficines en 20.000 habitatges.

Tot i el fort optimisme institucional i el context propici, alguns estudis recents mostren que avui en dia solament el 20% dels edificis estudiats són realment "transformables" per causa de les dificultats tècniques i la manca d'equilibri econòmic. Alguns promotors evocuen el desànim davant la transformació, ja que els costos són equivalents a una operació de demolició i construcció, però el resultat menys rentable. En aquest context, l'arquitecte té la responsabilitat i el deure d'aportar solucions innovadores que acompanyin aquests processos sostenibles per tal de fer un salt en les dificultats que troba actualment les transformacions d'edificis d'oficines. El repte és major: de quina manera un edifici d'oficines de 20m de gruix s'adapta a les necessitats de llums de 13m més aptes per a habitatges? Com crear habitatges qualitatius sense augmentar la superfície per habitatge? Com introduir els nuclis d'escala i els nuclis humits necessaris per a aquest canvi d'ús? Com crear espais exteriors, terrasses i balcons, sense refer la façana per complet? Com adaptar l'edifici a les noves restriccions d'eficiència energètica?

Per tal de crear un laboratori pràctic i trobar respostes econòmicament factibles al problema, la ciutat de París llança la tercera edició del concurs públic-privat "Reinventer Paris" específicament dedicat a aquest tema. Davant de la forta pressió que viu París sobre el mercat de l'habitatge i l'excedent d'edificis d'oficines vacants, la ciutat vol "atacar" el tema per

accelerar la transformació i donar una nova vida a l'obsolescència dels edificis d'oficines. Sis edificis existents com ara un antic centre de distribució elèctrica, el garatge de Citroën PA o el garatge de Renault seran objecte d'experimentació.

Malgrat la bona iniciativa, és evident que l'enfocament es queda curt per al món de després, ja que la veritable pregunta seria quina transformació possible davant l'existència de barris exclusivament d'oficines com ara la Defense o la torre Trinity, actualment en construcció? És clar que és més fàcil reconvertir un edifici haussmanien en habitatge que la torre First de la Defense, ja que respon al primer ús per al que estava concebut. A la inversa, serà molt més complicat. A les dificultats tècniques, s'afegeixen les dificultats del mercat. Actualment, la rentabilitat dels edificis d'oficines és major que la de l'habitatge i per a molts propietaris és més rentable baixar la renda o deixar l'edifici buit que degradar el valor dels seus béns. Fins i tot obsolets, els edificis d'oficines segueixen essent un valor pels inversors perquè son més fàcils de gestionar i la superfície neta rentable és major que per a un edifici d'habitatge.

En conclusió, el demà de les transformacions serà solament factible en aquelles ciutats on existeix una forta pressió del mercat de l'habitatge i on l'atractivitat de l'edifici d'oficines sigui menor, però també depenent de l'habilitat dels arquitectes i la capacitat dels ajuntaments per millorar el marc normatiu que permeti un equilibri econòmic.

Marina Daviu, arquitecta, corresponsal del COAC a París, França. Maig 2021



[1]

Tornar

[2]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : <http://www.coac.arquitectes.cat/ca/mon/revista-corresponsals-paris-oficines-habitatges>

Links:

[1] <http://www.coac.arquitectes.cat/ca/printpdf/printpdf/25838>

[2] <http://www.coac.arquitectes.cat/ca/javascript%3Ahistory.back%281%29>