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

[redacted]

© Sevenstrom Pexels

La actualidad arquitectónica post-COVID ha centrado durante meses a imaginar el mundo de después. La realidad de lo que podría ser el "después" tiene más del de antes que lo que nos gustaría a muchos arquitectos. Esperando que los patrones tradicionales se transformen, lo que sí ha provocado la crisis sanitaria es un terreno favorable para las famosas transformaciones de edificios de oficinas en edificios de viviendas. En todo caso, parece que la esfera política se apropia de nuevo el tema y desea darle un impulso como modelo estratégico de construcción de la ciudad sobre sí misma, dando respuesta a la falta de viviendas sin tener que consumir nuevos solos.

Según la ministra de vivienda, Emmanuelle Wagon, la duración de la crisis y el teletrabajo han aumentado el número de oficinas vacantes hasta un 6.6% en Francia en el mes de diciembre 2020. Las previsiones apuntan a una normalización del teletrabajo de dos días por semana re cuestionando así, la superficie y la duración del contrato de los alquileres comerciales de muchas empresas. La obsolescencia de algunos edificios, el interés de inversores institucionales y la estimulación de los poderes públicos provocan una aceleración de las reconversiones de edificios de oficinas en edificios de vivienda. En las últimas semanas la ministra se ha reunido con promotores e inversores dando por resultado un acuerdo común para transformar más de 500.000m2 de oficinas en viviendas solamente en la región de Ile de France, más de lo que se ha transformado en los últimos tres años en toda Francia. De las viviendas creados habrá una parte importante de vivienda social de alquiler gracias a la división y remonta los edificios. El objetivo representa a pesar de todo, un reto muy ambicioso para todos los actores para superar los retos técnicos y económicos que permitan realmente la reconversión de un modelo económico interesante y factible. Algunos promotores, como "Action logement" piensa invertir 1.5mil millones de euros en tres o cuatro años para traducir oficinas en 20.000 viviendas. A pesar del fuerte optimismo institucional y el contexto propicio, algunos estudios recientes muestran que hoy en día sólo el 20% de los edificios estudiados son realmente "transformables" por causa de las dificultades técnicas y la falta de equilibrio económico. Algunos promotores evocan el desánimo ante la transformación, ya que los costes son equivalentes a una operación de demolición y construcción, pero el resultado menos rentable. En este contexto, el arquitecto tiene la responsabilidad y el deber de aportar soluciones innovadoras que acompañen estos procesos sostenibles para hacer un salto en las dificultades que encuentra actualmente las transformaciones de edificios de oficinas.

El reto es mayor: ¿de qué manera un edificio de oficinas de 20m de espesor se adapta a las necesidades de luces de 13m más aptas para viviendas? ¿Cómo crear viviendas cualitativas sin aumentar la superficie para vivienda? ¿Cómo introducir los núcleos de escalera y los núcleos húmedos necesarios para este cambio de uso? ¿Cómo crear espacios exteriores, terrazas y balcones, sin rehacer la fachada por completo? ¿Cómo adaptar el edificio a las nuevas restricciones de eficiencia energética? Con el fin de crear un laboratorio práctico y encontrar respuestas económicamente factibles al problema, la ciudad de París lanza la tercera edición del concurso público-privado "reinventar Paris" específicamente dedicado a este tema. Ante la fuerte presión que vive París sobre el mercado de la vivienda y el excedente de edificios de oficinas vacantes, la ciudad quiere "atacar" el tema para acelerar la

transformación y dar una nueva vida a la obsolescencia de los edificios de oficinas. Seis edificios existentes como un antiguo centro de distribución eléctrica, el garaje de Citroën PA o el garaje de Renault serán objeto de experimentación.

A pesar de la buena iniciativa, es evidente que el enfoque se queda corto para el mundo de después, ya que la verdadera pregunta sería ¿Cuál es la mejor transformación posible ante la existencia de barrios exclusivamente de oficinas como la Defense o la torre Trinity, actualmente en construcción? Claro que es más fácil reconvertir un edificio Haussman en vivienda que la torre First de la Defense, ya que responde al primer uso para el que estaba concebido. A la inversa, será mucho más complicado. A las dificultades técnicas, se añaden las dificultades del mercado. Actualmente, la rentabilidad de los edificios de oficinas es mayor que la de la vivienda y para muchos propietarios es más rentable bajar la lava o dejar el edificio vacío que degradar el valor de sus bienes. Incluso obsoletos, los edificios de oficinas siguen siendo un valor para los inversores porque son más fáciles de manejar y la superficie neta rentable es mayor que para un edificio de vivienda.

En conclusión, el mañana de las transformaciones será solamente factible en aquellas ciudades donde existe una fuerte presión del mercado de la vivienda y donde el atractivo del edificio de oficinas sea menor, pero también dependiendo de la habilidad de los arquitectos y la capacidad de los ayuntamientos para mejorar el marco normativo que permita un equilibrio económico.

Marina Daviu, arquitecta, corresponsal del COAC en París, Francia. mayo 2021

[1]

Tornar [2]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : http://coac.arquitectes.cat/es/revista-de-corresponsales-par%C3%ADs-oficinas-de-hoy-para-viviendas-de-manana

Links:
[1] http://coac.arquitectes.cat/es/printpdf/printpdf/26344
[2] http://coac.arquitectes.cat/es/javascript%3Ahistory.back%281%29