



La rehabilitació, un sector dominant a França

Un gran parc existent amb característiques ben diferenciades



EL PARÍS DE HAUSSMANN, DE MEITAT DEL SEGLE XIX, INCLOU UN TEIXIT MOLT MÉS ANTIC I TOT PLEGAT ÉS OBJECTE D'UNA REHABILITACIÓ PERMANENT, QUE DÓNÀ EL GLAMOUR A LA CIUTAT

Michel Polge
Arquitecte

■ ■ ■ El principal parc d'habitatges residencials a França és d'uns 27 milions, el 85 % del total (32 milions) per 65 milions d'habitants. Les seves característiques i necessitats de rehabilitació són molt diferents i les podem agrupar en funció de la seva edat:

Edificis construïts abans de 1949, un terç del total. Generalment són edificis ben construïts –els mal construïts ja han desaparegut–. És aquí on hi ha les majors mancances de confort (calefacció, cam-

bra higiènica).

Edificis construïts entre 1949 i 1974, un altre terç del total. Construïts en una situació d'urgència per donar resposta a les necessitats de la postguerra –fins a 500.000 habitatges nous/any–, són edificis que tenen millors estàndards de confort, però presenten problemes d'obsolescència, i sobretot de baixa eficiència energètica.

Un tercer terç són els edificis construïts després del 1974, data del primer reglament tèrmic. En general, són edificis que no presenten problemes greus.

En funció d'aquests tres tipus d'edificis, les necessitats de rehabilitació en nombre d'habitatges i en demandes tècniques són diferents. Les mancances més freqüents en els edificis més antics són les següents:

- Manca de serveis higiènics o de sistema de calefacció
- Risc de saturnisme a causa de la presència de pintures al plom
- Radó en les regions amb substrat rocós corresponent
- Baixa eficiència energètica (especialment en cobertes i obertures)

- Intoxicacions amb monòxid de carboni, problemes d'humitat i de mala ventilació

És en aquest parc on hi ha el major nombre d'habitatges insalubres o perillosos, uns 600.000 habitatges (sense comptar territoris d'ultramar).

Una política urbana de postguerra

Acabada la Segona Guerra Mundial, la crisi de l'habitatge era molt forta a França, i aquesta venia provocada per múltiples raons:

- Una moratòria dels lloguers des de 1914 (per evitar tensions socials quan vuit milions d'homes havien estat mobilitzats a la guerra) aixecada després de la victòria de 1918: de sobte, la inversió privada es va retirar del sector immobiliari.
- Les destruccions causades com a conseqüència de la Segona Guerra Mundial: un milió d'habitatges destruïts o inservibles.
- L'emigració de les zones rurals cap a les ciutats per donar resposta a una industrialització accelerada.

L'extraordinari esforç de construcció entre els anys 50 i 70 es va recolzar en una industrialització massiva de la producció

Davant d'aquesta necessitat massiva d'habitatges, es va decidir construir amb urgència fins a 500.000 habitatges/any en terrenys lliures, en ciutats bombardejades (Le Havre, per exemple), o mitjançant enderroc/reconstrucció de barris existents.

L'extraordinari esforç de construcció entre els anys 50 i 70 es va recolzar en una



LA CIUTAT DE LE HAVRE ACABADA LA GUERRA



LA REHABILITACIÓ D'EDIFICIS DELS ANYS 50 PERMET REFORÇAR LA VITALITAT DE LA CIUTAT. EDIFICIS DE POUILLON AL PORT DE MARSELLA

industrialització massiva de la producció (prefabricació, *chemins de grue*) i amb nous models urbanístics que renoven l'essència de les formes urbanes. Poc a poc es va anar veient que els nous barris de la postguerra, reeixits quantitativament parlant, van provocar un sentiment de marginació, ja que no eren considerats com a barris nous, sinó percebuts com a ciutats dormitori.

Un canvi de tendència, s'inicia la rehabilitació

Les polítiques públiques de promoció de la rehabilitació es van posar en marxa als inicis dels 70 i es van accelerar amb la crisi del petroli de 1974. Les raons són múltiples (no totes positives) i globalment aquestes polítiques de rehabilitació van ser un gran encert. D'una banda, la impossibilitat econòmica, amb la crisi del petroli, de continuar la renovació urbana fent "taula rasa", perquè ja no podien considerar per més temps l'habitatge existent com a ele-

ment condemnat a desaparèixer, sinó com un parc a rehabilitar. D'altra banda, en un sentit negatiu, una de les raons del retorn a la ciutat existent mitjançant polítiques promotores de la rehabilitació és un refús, sens dubte excessiu, de les polítiques urbanes de postguerra.

Els anys 70 van ser anys de dubtes: els nous barris construïts amb urgència sovint tenien mancances en equipaments i eren massa monofuncionals, amb el risc d'esdevenir "ciutats dormitori", d'afavorir la segregació social i d'abandonar els "cors històrics" de les ciutats a la seva sort, fins al punt de fer-los esdevenir barris abandonats i/o residència únicament de la població amb menys recursos o de pas (emigrants de primera generació, estudiants...). El canvi total de les polítiques públiques dels anys 70 del "tot nou" cap a la rehabilitació va permetre la revitalització dels "cors antics" i invertir el flux de població amb un "retorn a la ciutat". Tot plegat, va deixar l'àmbit de l'urbanisme abandonat: pràcticament ja no hi ha més reflexió sobre "la forma de la ciutat" en l'entorn polític des de llavors i això provoca un "buit" teòric de grans conseqüències.



La rehabilitació, un sector econòmicament molt potent

Avui, la rehabilitació és, econòmicament parlant, el tema clau a França. Es tracta d'una activitat superior a l'obra nova i les raons que han portat a aquesta situació són múltiples:

- La promoció pública: subvencions a la rehabilitació; desenvolupament d'operacions programades amb equips *ad hoc* (operacions programades de millora de l'hàbitat –OPAH–) que des de fa més de 30 anys són la clau de la rehabilitació “assistida” pels privats; desgravació fiscal per les inversions...
- El retorn al centre de la ciutat de la població de classe mitjana i alta, cosa que inverteix el flux demogràfic que abans conduïa a aquesta població a marxar cap al nous barris perifèrics.
- L'aplicació d'un IVA reduït del 5,5 % a la rehabilitació, en lloc del 19,6 % per a la nova construcció.
- Desenvolupament de nous programes públics orientats vers el parc privat, amb mesures coercitives per obligar a fer obres (i no només mesures d'incitació econòmica), cosa que permet expropiacions i finançament provisional d'edificis per vendre'ls immediatament a inversors. En aquesta nova política, un punt molt important són els mitjans econòmics que es posen a disposició dels ajuntaments per dur a terme programes per “reciclar” illes senceres, especialment en ciutats d'urbanisme mediterrani on la trama urbana no permet millores reals en l'habitabilitat, si no és amb intervencions a escala de barri.

La rehabilitació ha esdevingut un sector dominant a França des de 1975, tant per raons econòmiques (avantatges fiscals, IVA, subvencions) com per raons “morals”, amb el retorn al centre de segments de població benestant que els anys 50 i 60 n'havien fugit. Els moviments demogràfics a les ciutats amb sectors econòmicament actius ho mostren, fins i tot Paris *intra muros* es segueix repoblant. Ara sorgeix la qüestió de la cohesió urbana de la ciutat en depressió econòmica i demogràfica, i el retorn a la ciutat existent ha de donar lloc a una reflexió i a una acció global en la trama urbana recent i històrica. ■



ELS TREBALLS DE REHABILITACIÓ DINS LA CIUTAT, SOVINT EXIGEIXEN D'UN MITJAN AUXILIAR MOLT IMPORTANTS

Michel Polge

■ ■ Michel Polge és arquitecte urbanista en cap de l'Estat. Durant més de 10 anys, fins al 2007, va ser director tècnic de l'ANAH (Agència nacional per a la millora de l'hàbitat). Es tracta de l'organització pública francesa que té al seu càrrec la gestió de la rehabilitació del parc d'habitatges privats en l'àmbit nacional i que desenvolupa tasques com: estudi de les característiques del parc i de les necessitats de rehabilitació; organització de sectors operatius de rehabilitació com les OPAH (operacions programades de millora de l'hàbitat) estudis tècnics i preparació d'eines per a la rehabilitació (diagnosi, prescripció...); campanyes de promoció de la rehabilitació vers els ciutadans, i

moltes altres tasques de promoció de la rehabilitació.

Va ser membre de la Comissió nacional dels sectors protegits fins a l'any 2007 i ara és director del PNLHI (Pol nacional de lluita contra l'hàbitat indigne). Es tracta d'una acció interministerial (Interior, Habitatge, Justícia i Sanitat) que prepara eines jurídiques i operacionals per eradicar l'hàbitat indigne, tot donant recolzament als ajuntaments. També organitza accions de formació i prepara guies i eines de divulgació per la lluita contra l'hàbitat indigne.

Forma part del Consell d'experts del Congrés “Rehabilitació i Sostenibilitat. El Futur és possible”. ■