

De la casa ANL la „Prima casă”. Modele ale suburbanizării românești din anii 2000 / From the ANL house to the “First house”. Models of Romanian suburbanization in the 2000s

Andrei-Alexandru Corbet-Nits

(1) doctorand, Școala Doctorală de Arhitectură, Universitatea de Arhitectură și Urbanism „Ion Mincu”, București, România

Abstract. In the history of Romanian post-revolutionary real-estate market, the construction of mortgage loan-financed single-family housing estates by the National Housing Agency (Agenția Națională pentru Locuințe - ANL) represents a unique chapter. These estates display both the intention of the public sector to plan the emerging suburbia and the ambition of the governments from those years to rehabilitate the state as a major participant in the housing market. The success of the first operations of this kind have pushed ANL towards more ambitious projects, the largest being the Henri Coandă development in Bucharest and Voluntari. This model project has missed its potential in the context of legislative and administrative blunders and ambiguities, the economic crisis and numerous project changes. With the downsizing of ANL's single-family housing activity, in 2009 the Romanian government launched the “First home” program to consolidate home ownership, but by delegating the entire design and construction activity to the private sector. Although “First House” has certain common aspects with the ANL mortgage loan housing program, the scale and ambition of the projects differs significantly. Through case studies, this article displays critical presentation of the impact on urban development that the last two decades of Romanian public sector involvement had in the single-family housing market, as well as observations on possible and/or necessary future evolutions.

Key words: social housing, housing estates, mortgage loan, residential development, housing market, urban sprawl

1. Introducere

În istoria producției imobiliare postdecembriste românești, un capitol aparte îl reprezintă construirea, prin Agenția Națională pentru Locuințe, a cartierelor de locuințe individuale destinate cumpărării prin credit ipotecar. Realizate, în marea lor majoritate, între anii 2000 și 2010 în capitală și în alte orașe din țară, ele întruchipează atât ambiția guvernelor din acea perioadă de a reabilita poziția statului de participant major pe piața imobiliară rezidențială, cât și dorința sectorului public de a planifica suburbia în curs de formare.

Din punct de vedere urbanistic, în ansamblurile de locuințe individuale ANL se remarcă o preocupare pentru calitatea spațiului public ce depășește majoritatea proiectelor rezidențiale private și destinate cumpărătorilor cu posibilități financiare similare. Prin însușirea unor soluții spațiale din vocabularul suburbiilor europene și americane care și-au demonstrat, în timp, succesul la public, proiectele cartierelor ANL au contribuit semnificativ la actualizarea urbanismului rezidențial românesc, în care proiectarea ansamblurilor de locuințe individuale a fost marcată de o întrerupere de aproape jumătate de secol.

Succesul cartierelor ANL a fost însă relativ: în timp ce unele operațiuni au fost finalizate la termen și în întregime, altele au fost construite parțial sau micșorate, iar câteva au sfârșit prin a fi abandonate la stadiul de șantier sau chiar de proiect. Programul ANL de locuințe prin credit ipotecar continuă și astăzi, însă operațiunile în curs sunt mult mai modeste, de ordinul a câteva zeci de case sau apartamente dispuse pe una sau mai multe străzi dintr-un



cartier existent¹. După criza economică de la sfârșitul anilor 2000, statul a continuat să susțină consolidarea fondului rezidențial privat mai mult prin ajutor de credit, fără implicare la nivel de proiect urban – programul „Prima casă” devenind principalul motor al urbanizării difuze și al extinderii urbane neplanificate din anii 2010.

Acest articol trasează, prin studii de caz din regiunea București-Ilfov, evoluția suburbanizării românești din ultimele două decenii, plasând accentul pe locuințele individuale ANL și pe consecințele construite ale programului „Prima casă”. Se va aborda și situația actuală a fenomenului, precum și evoluțiile anticipate din viitorul apropiat, din dubla perspectivă a cerințelor de dezvoltare economică și socială durabilă și de protecție a mediului.

2. Agenția Națională pentru Locuințe și relansarea pieței imobiliare

Agenția Națională pentru Locuințe a fost înființată prin Legea nr. 152/1998 ca instituție de interes public din subordinea Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. În perioada guvernării Năstase, ANL a trecut în subordinea Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, condus de ing. Miron Mitrea. Având ca scop promovarea și dezvoltarea construcției de locuințe în toată țara, ANL a operat și încă operează o serie de programe²:

- Programul propriu de construcții locuințe proprietate privată, realizate prin credit ipotecar;
- Programe guvernamentale de construcții de locuințe :
 - Programul de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii;
 - Programul „Locuințe sociale pentru comunitățile de romi” (lansat ca urmare a Hotărârii de Guvern nr.1237/2008);
 - Programul „Construcția de locuințe de serviciu” (lansat ca urmare a Hotărârii de Guvern nr.719/2016);
 - Programul „Renașterea satului românesc” (program pilot promovat în 2010, abandonat din lipsă de fonduri).

Rolul Agenției fiind acela de a investi fonduri publice în crearea de locuințe pentru diverse categorii de populație, aceasta a derulat proiecte implicând un număr considerabil de proiectanți, constructori, furnizori de utilități, bănci, asiguratorii, consilii locale și alte autorități publice locale și centrale. La începutul anilor 2000, la ANL existau două direcții – cea care se ocupa de locuințele destinate închirierii (repartizate pe criterii sociale de către primării din toate județele) și construite din fonduri guvernamentale, pe terenuri ale statului sau ale primăriilor, respectiv cea pentru locuințe de vânzare cu credit ipotecar. Prin programul „Locuințe prin credit ipotecar” (demarat înaintea celui de locuințe de închiriat), ANL asigura resursa funciară, contracta constructorii și proiectanții, promova proiectele de locuințe și le repartiza persoanelor interesate în funcție de gradul de îndeplinire a criteriilor de selecție stabilite (vârstă, situație familială și profesională, lipsa altor proprietăți etc.) și cu condiția obținerii unui credit la una din băncile partenere și a depunerii unui avans. Locuințele construite prin acest program, finanțate de viitorii proprietari, puteau fi apartamente sau case individuale, construite pe terenuri puse la dispoziția ANL de către consiliile locale pe durata execuției lucrărilor. Consiliile locale asigurau utilitățile pentru cartierele cu locuințe construite prin Programul Credit ipotecar³.

¹ Agenția Națională pentru Locuințe – ANL 2023b

² ANL 2023c

³ ANL 2023b

ANL a fost înființată într-o perioadă în care nici cadrul legal și nici piața nu erau pe deplin pregătite pentru dezvoltarea unor ansambluri de locuințe noi. Astfel, pe lângă rolul de organism care să formeze un nou parc locativ social la nivel de țară, ANL-ului i s-a atribuit și importantul rol de formare a pieței creditului ipotecar⁴ prin relansarea construcției de locuințe, în mod organizat, de către stat⁵, devenind primul promotor al aplicării legii creditului ipotecar.

Prima realizare din țară a programului de construcții de locuințe proprietate personală prin credit ipotecar, un grup de patru blocuri cu câte 20 de apartamente fiecare, datează din anul 2000 și se află în municipiul Brașov. În București, programul a fost demarat tot cu locuințe colective, cu trei blocuri a câte 20 de apartamente pe strada Cernăuți. Din punct de vedere arhitectural, această primă generație de locuințe colective ANL se deosebește greu de blocurile socialiste, fiind proiectate pe baza unor planuri de blocuri-tip elaborate de institutele de proiectare centrale din timpul fostului regim.

Primul cartier de case ANL prin credit ipotecar din București a fost construit în 2001-2002 pe strada Vitioara. Au urmat ansamblurile din strada Fabrica de Căramidă (2002-2004), strada Parcului (2004-2008), intrarea Godeni (2008-2010) în capitală, respectiv multe altele în municipii din provincie, majoritatea acestor ansambluri fiind amplasate la marginea localităților (unde exista teren suficient). Reușita primelor operațiuni de acest fel au împins ANL, condus la începutul anilor 2000 de directorul Cornel Popescu, spre abordarea unor proiecte mai ambițioase, cel mai mare fiind ansamblul Henri Coandă din municipiul București și orașul Voluntari (Fig. 1).

3. Ansamblul Henri Coandă

Proiectul a fost inițiat pe un teren de 119 hectare din proprietatea Ministerului Apărării, situat între Aeroportul Băneasa la Nord și parcul industrial METAV și serele Pipera la Sud. Prin mijlocul acestui teren trece limita ce separă Sectorul 1 al municipiului București de orașul Voluntari. Lipsit de utilități sau drumuri de acces, pe acel câmp liber ANL intenționa, în 2002, să realizeze un cartier în care să trăiască aproximativ 10000 de persoane în locuințe colective sau individuale prin credit ipotecar, respectiv în apartamente de închiriat destinate tinerilor. Erau prevăzute inițial 1117 locuințe unifamiliale și 178 apartamente de vânzare, respectiv 784 apartamente de închiriat⁶. Dotările publice planificate aferente noului cartier („creșă, grădiniță, școală, club, dispensar, Sediul de Poliție, Sediul Pompieri, Sediul ADP, terenuri de sport și parcuri⁷”) i-ar fi asigurat o relativă autonomie funcțională, ținând cont că este situat la o distanță semnificativă de cele mai apropiate zone de interes din nordul Bucureștiului (iar zona Pipera se afla încă într-un stadiu de dezvoltare incipient).

3.1. Începuturile proiectului

Terenul a fost ales în special pentru mărimea sa, pentru situarea avantajoasă din nordul Bucureștiului, dar mai ales pentru oportunitatea prezentată de faptul că statul a fost dispus să cedeze ANL-ului terenul unei foste unități militare.

⁴ Piața creditului ipotecar, dinamică în perioada interbelică, a dispărut în România după sfârșitul celui de-al Doilea Război Mondial.

⁵ ANL 2003

⁶ ANL 2003

⁷ ANL 2003



Fig. 1. Cartierul Henri Coandă, vedere de ansamblu, septembrie 2022.

Având în vedere succesul primelor ansambluri de locuințe individuale ANL construite cu credit ipotecar, băncile creditoare și-au anunțat participarea la proiectul Henri Coandă cu condiția să fie realizate case asemenea celor din cartierele pe care le socoteau exemplare⁸. Arhitectul Tudor Ienulescu, coordonator de proiect din partea ANL, a invitat arhitecții acelor case să propună proiecte pentru viitorul cartier Henri Coandă. A fost invitată și firma Rostrada, a cărei director, arh. Sorin Gabrea, este autorul primului plan urbanistic zonal pentru ansamblul Henri Coandă. Amintim mai jos numele autorilor de proiecte construite în acest cartier:

- Arh. Sorin Gabrea și arh. Crișan Popescu de la Rostrada SA: casele tip S3A, S7A, C18, I26, blocurile tip 1, 2, 3 (15)⁹, 4 (16), 14;
- Arh. Sofia Galeni Mocanu de la Romproiect IPC SA (devenit RP IPC Engineering SA): casele I23C, I23D, I23N;
- Arh. Elena Dincă și arh. Paul Nicolescu de la Tehnoproiect Comtrans SRL: casele I25C, I25D;
- Arh. Eugen Glăja de la Domus SRL: casele S6, S7, S74, S9;
- Arh. Dan Duzinschi de la Lopestar SRL: casele C31, C31S, C32 și C32S;
- Arh. Ștefan Scafa-Udriște de la Studio Scafa SRL: casa S29;
- Arh. Radu Ultimeșcu de la Promrax SRL: casele S1 și S2;
- Arh. Călin Irimescu de la CAMI Atelierul de Arhitectură SRL: casa S27;
- Arh. Dimitrie Olaru de la Arhigrafic SRL: casa C15;
- Proiect București SA – blocuri de apartamente destinate închirierii de-a lungul pistei aeroportului (abandonate la stadiul de placă peste subsol).

Din punct de vedere arhitectural, locuințele propuse în aceste cartiere reflectau importarea, în România, a unor forme și materiale specifice suburbiei generice central-europene din anii 1980 și 1990, dar care răspundeau în mare măsură cerințelor clienților români din anii

⁸ Interviu cu arh. Tudor Ienulescu, care a ocupat funcția de șef de birou amplasamente la ANL în perioada realizării ansamblului Henri Coandă, 15 februarie 2023.

⁹ În funcție de sursa documentară, același proiect tip este identificat prin alt număr.

2000¹⁰. Din punct de vedere urbanistic însă, în ansamblurile de case ANL se remarcă o preocupare pentru calitatea spațiului public ce depășește majoritatea proiectelor rezidențiale private și destinate cumpărătorilor cu posibilități financiare similare.

3.2. Planul urbanistic al ansamblului Henri Coandă: filiația față de modele suburbane internaționale

Planul urbanistic zonal pentru cartierul Henri Coandă, elaborat de arh. Sorin Gabrea, a fost aprobat în 2002 (Fig. 2). După anul 2004, PUZ-ul inițial a suferit o serie de modificări în urma unor revendicări de terenuri în interiorul cartierului, întrucât acele zone nu s-au mai putut amenaja. ANL a trebuit să reatribuie alte loturi celor care contractaseră deja case în zonele retrocedate. S-a renunțat astfel la unele blocuri cu apartamente de închiriat pentru a face loc caselor deja contractate și pentru care exista deja avans depus pentru credit. Prin proiectul arhitectului Mihai Eftenie, PUZ-ul a fost din nou modificat și aprobat în 2013 pentru includerea, pe traseul Drumului Nisipoasa, a unei șosele ce ar fi legat Inelul Median¹¹ de zona pădurii Băneasa (cu tunel pe sub pista aeroportului Băneasa) și, mai departe, de Centura București (cu traversarea pădurii Băneasa). Tot în această versiune s-au propus niște blocuri de mici dimensiuni în apropierea pistei aeroportului (Fig. 3).

Analizând planul de situație al ansamblului Henri Coandă, dincolo de constatarea formei de avion trasate în axul principal al cartierului, destinate privirii pasagerilor aeronavelor care decolează de pe aeroportul învecinat¹², se poate observa o serie de caracteristici spațiale ce amintesc de suburbii exemplare ale secolului trecut. Enumerăm mai jos aceste caracteristici, împreună cu efectele produse de acestea în experiența locuirii:

- **Trama stradală ierarhizată:** în proiectul inițial al arh. Sorin Gabrea, precum și în versiunile ulterioare, s-a urmărit tratarea ușor diferențiată a drumurilor din cartier în funcție de natura traficului și de poziția în cadrul rețelei de drumuri. Axul principal (Bulevardul George Constantin) conține un parc liniar¹³ ce separă sensurile de circulație și unește zonele rezervate pentru dotări publice. Drumul Nisipoasa, ce trebuia să devină principala cale de acces dinspre București, beneficiază de un front la fel de lat ca al axului principal și intersecții rezolvate prin sens giratoriu. Drumul este flancat de locuințe colective cu 3 sau 4 etaje. În versiunea din 2013 a PUZ-ului, în axul drumului era prevăzută intrarea unui pasaj ce ar fi subtraversat aeroportul Băneasa, implicând că locuințele colective ar fi servit ca barieră acustică pentru casele unifamiliale din spate. Mai departe, în ierarhia drumurilor urmează străzile transversale aflate în prelungirea căilor de acces dinspre orașul Voluntari, respectiv cele longitudinale care traversează de la Est la Vest cartierul. Acestea prezintă un profil identic și sunt mărginite de locuințe individuale și colective mici. Paralele cu aceste axe și păstrând același gabarit, există alte străzi, mai scurte (cu intersecții în „T” la ambele capete), respectiv străzile în buclă și fundăturile. Ultimele trei categorii deservesc numai locuințe individuale. Deși în principiu ierarhizarea tramei stradale contribuie la împiedicarea debordării traficului de

¹⁰ Fapt confirmat din interviurile autorului cu arhitecții Adriana Raus, Eugen Glăja și Sorin Gabrea, autori de proiecte de case-tip pentru ANL.

¹¹ Planul urbanistic zonal aferent proiectului Inelului Median a fost întocmit de arh. Sorin Gabrea în 2011, când primar al capitalei era dr. Sorin Oprescu.

¹² Intenție confirmată de arh. Sorin Gabrea, interviu din 28 iulie 2023.

¹³ Soluția unui parc liniar în centrul cartierului are și rolul de a crea o zonă de protecție pentru puțurile de alimentare cu apă potabilă preexistente pe sit (interviu cu arh. Sorin Gabrea, 28 iulie 2023).

tranzit și la protejarea de zgomot și poluare a majorității locuințelor dintr-un cartier dat, în cazul de față, fundăturile scurte și intersecțiile numeroase permit traversarea relativ directă cu automobilul a cartierului în orice direcție; pe de altă parte, izolarea ansamblului față de restul orașului, precum și abandonarea lucrărilor de îmbunătățire a conexiunii rutiere cu București și Voluntari, fac ca Henri Coandă să fie străbătut strict de riverani și să rămână protejat de poluarea fonică generată de trafic.

- **Circulații pietonale complementare celor rutiere:** diverse alei pietonale străbat insulele urbane mari acolo unde străzile înfundate ar fi generat ocoluri însemnate pentru pietoni. De asemenea, ele deservește spațiile verzi publice situate în centrul unor insule urbane largi, între curțile caselor.
- **Străzile curbe:** în zonele rezidențiale suburbane de câmpie, traseele sinuoase ale drumurilor descurajează circulația cu viteză a automobilelor și combat monotonia generată de perspectiva unei înșiriri interminabile de case având același regim de înălțime.
- **Străzi agrementate cu spații verzi:** cu excepția fundăturilor, în profilul fiecărei străzi există o bandă înierbată între trotuar și carosabil, având dubla funcțiune de suport pentru arborii de aliniament și de obstacol împotriva parcării automobilelor pe trotuar.
- **Spații verzi publice:** complementare curților private, spațiile verzi aparținând domeniului public din cartier (parcul liniar, scuarurile din centrul insulelor urbane, peluzele dintre imobilele de locuințe colective, respectiv spațiile verzi din jurul terenurilor de sport din nord-estul cartierului) servesc ca locuri de joacă sau recreere pentru rezidenți, îndeplinind totodată funcția de agrementare a peisajului urban. În prezent, ele sunt numai parțial realizate, din cauza lucrărilor edilitare nefinalizate și a situației de abandon a numeroase locuințe.



Fig. 2. Arh. Sorin Gabrea, Plan de situație pentru cartierul Henri Coandă, 2002¹⁴.

¹⁴ ANL 2023a

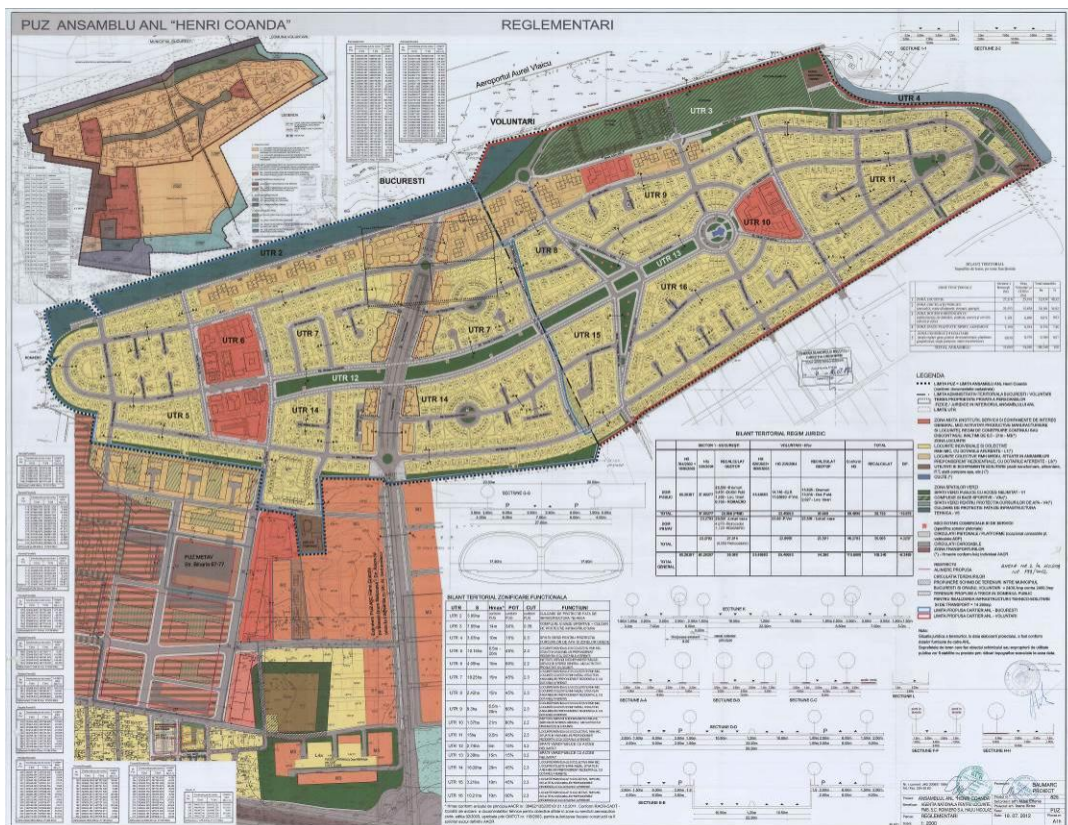


Fig. 3. Arh. Mihai Eftenie, Plan urbanistic zonal pentru cartierul Henri Coandă, 2013¹⁵.

- Juxtapunerea tipologiilor de locuințe: din PUZ se observă cu ușurință intenția de a evita o separare clară între locuințele colective și cele individuale, întrucât situațiile în care blocurile și casele se învecinează în Henri Coandă sunt frecvente și variate: situație de vizavi la stradă, de blocuri alipite la calcan cu case înșiruite la colțuri de stradă, case cuplate între case izolate (și invers). Astfel, case mici și mari, apartamente de cumpărat sau de închiriat, se află în permanent contact. Nu ne este cunoscut dacă aceasta a fost o măsură, rar întâlnită în contextul românesc contemporan, de favorizare a mixității sociale, sau mai degrabă una de raționalizare a ocupării loturilor și de asigurare a unei forme de varietate arhitecturală.

O comparație între proiectul de urbanism al ansamblului Henri Coandă, elaborat începând cu anul 2002, și cel al cartierelor rezidențiale din orașul nou Bussy-Saint-Georges din Franța, realizate începând cu anii 1980, relevă numeroase asemănări. Bussy-Saint-Georges, prin unitatea stilistică și dimensiunea sa, reprezintă un caz emblematic de suburbie pariziană planificată conform preceptelor New Urbanism (prin care se dorește o întoarcere la principiile urbanismului tradițional, respectiv proiectarea de spații propice circulației pietonale și reducerea prezenței automobilului în spațiile publice reprezentative). La origine un mic sat situat la 25km est de Paris, Bussy-Saint-Georges a fost inclus în 1985 în Sectorul 3 de amenajare a ceea ce este cunoscut azi ca orașul nou (*ville nouvelle*) Marne-la-Vallée, în realitate o aglomerație urbană policentrică dezvoltată pe teritoriul mai multor comune, de-a lungul autostrăzii Paris-Strasbourg și al liniei de tren suburban RER A. Începând cu 1985, pe

¹⁵ Primăria Municipiului București 2012

un platou agricol la est de vatra satului, sub coordonarea Societății Publice de Amenajare EpaMarne, s-a început construirea unui oraș nou, în cadrul căruia satul istoric urma să rămână doar un mic cartier. În scopul comparației cu Henri Coandă, ne vom limita la cartierele rezidențiale situate la est de centrul nou și de gară, mai precis cele realizate cu precădere între 1985 și 2000.

În aceste cartiere, proiectate în spiritul mișcării New Urbanism, funcțiunea dominantă este locuirea individuală, însă asemenea cartierului Henri Coandă, mici imobile de apartamente se juxtapun locuințelor individuale sau articulează, la colțuri de stradă, fronturi de case înșiruite. De asemenea, în mare parte a insulelor urbane, se regăsesc atât case izolate, cât și locuințe cuplate sau înșiruite. Spre deosebire de Henri Coandă, în Bussy-Saint-Georges străzile constituie o rețea ortogonală. Trama stradală este ierarhizată, cu diferențe mai mari între diferitele categorii de drum în ce privește prospectul și amenajarea peisagistică, cu suprafețe dedicate arborilor de aliniament și plantațiilor de mică înălțime proporționale cu importanța drumului. Insulele urbane fiind considerabil mai mari, fundăturile sunt, de asemenea, mult mai lungi, însă și rețeaua de alei pietonale ce străbate cartierele este mai dezvoltată – aceasta fiind armătura unor parcuri liniare, complementare vegetației din parcelele private și a celei ce agrementează străzile. Deși orașul nou beneficiază de un vast parc în apropierea gării, în cartiere există și scuaruri verzi. În ceea ce privește arhitectura construcțiilor rezidențiale, se observă o mai mare unitate stilistică decât în cazul bucureștean. Orașul nou Bussy-Saint-Georges a continuat să se extindă până în prezent, cu soluții urbanistice bazate pe aceleași dispozitive spațiale ca cele enumerate anterior. Cartierele rezidențiale finalizate în anii 2000 au preluat, în mare parte, principiile celor analizate mai sus – abia în ultimul deceniu s-a făcut trecerea, în această localitate, spre un vocabular arhitectural contemporan, mai detașat de referințe istoricist-tradiționaliste și mai orientat spre performanța energetică.

Comparația de mai sus arată că, la nivel de principiu, urbanismul dorit pentru ansamblul Henri Coandă era departe de a fi anacronic – dimpotrivă, proiectul arhitectului Sorin Gabrea pentru ANL este comparabil cu cel al urbanistilor contractați de EpaMarne pentru o mare suburbie rezidențială din Estul Parizian cu câțiva ani în urmă. Trebuie totuși notat că din arsenalul de soluții implementate în Bussy-Saint-Georges, pe care le regăsim și în alte proiecte inspirate de New Urbanism, multe există de peste un secol, fiind experimentate în orașele-grădină britanice, exemplul Hampstead Garden Suburb din (ceea ce a fost) suburbia Londrei fiind evocator.

În 1906 a fost fondată societatea filantropică Hampstead Garden Suburb Trust, al cărei scop era construirea unui oraș în care să fie experimentate principiile reformei sociale liberale pentru asigurarea armoniei sociale prin ascensiunea spre burghezie a clasei muncitoare. Proiectul lui Barry Parker și Raymond Unwin pentru Hampstead din 1909 conținea locuințe cuplate sau înșiruite, câteva locuințe colective, un centru civic și câteva spații comerciale. Unwin și-a dorit ca Hampstead să aibă o formă urbană recognoscibilă, un centru, cartiere distincte și limite clare, materializate prin ziduri și porți (deși cartierul nu constituia o comunitate închisă). Centrul civic consta în clădiri publice dispuse într-un parc, izolate una de alta, în timp ce locuințele formau o limită relativ compactă în jurul grădinilor private și a spațiilor verzi comune, asemănător ansamblurilor rezidențiale din secolul XIX. Trama stradală, ierarhizată în funcție de trafic, alterna între trasee sinuoase și axe drepte. Ținând cont de variațiile de densitate construită între locuințele cuplate și cele înșiruite, Unwin a

conceput o mare diversitate de grupări de case în jurul câte unui spațiu comun (*green*, curte, scuar sau *close*), astfel încât fiecare gospodărie să împartă cu alte câteva un bun comun, un micopeisaj¹⁶. Dar probabil cea mai importantă inovație în materie de urbanism a orașului grădină este inventarea formei urbane care astăzi este cunoscută, în limba engleză, ca *superblock* (o insulă urbană deosebit de adâncă, în care încap mai multe rânduri de curți, scuaruri, *closes*). Cu mult înainte ca inconvenientele traficului auto să se facă simțite, Raymond Unwin a fost printre primii care să înțeleagă avantajele dublării sau triplării adâncimii unei insule urbane: limitarea suprafeței de carosabil, străzi rezidențiale înfundate și poteci pietonale care le traversează, necesitatea impunerii unei ierarhii stradale stricte pentru a proteja locuitorii de trafic¹⁷.

Reiese, așadar, că de la modelul orașului-grădină britanic, orașul nou Bussy-Saint-Georges și ansamblul Henri Coandă au împrumutat ierarhia tramei stradale, separarea unor circulații pietonale de cele pentru vehicule, străzile (curbe în Henri Coandă, drepte în Bussy) care definesc secvențe vizuale sau agrementate cu spații verzi, parcuri și scuaruri complementare curților private, respectiv juxtapunerea tipologiilor de locuințe.

În ciuda calității proiectului urban și al varietății de locuințe din care viitorii rezidenți au putut alege, ansamblul Henri Coandă nu a avut parte de succesul anticipat, din cauza unui cumul de factori politici, administrativi și economici defavorabili.

3.3. Cauzele eșecului cartierului Henri Coandă

Cu toate că revendicările funciare din anii 2000 au afectat și întârziat amenajarea cartierului, s-au putut găsi soluții pentru cetățenii care contractaseră loturi în perimetrele afectate. Principala problemă a ansamblului a devenit însă lipsa utilităților și a infrastructurii, ca urmare a unei serii de evenimente care se poate rezuma prin lipsa de interes a autorităților, respectiv pasarea responsabilității de la o administrație publică la alta¹⁸.

În ceea ce privește construirea locuințelor din ansamblul rezidențial, se pot adăuga la lista cauzelor blocajului și inflația (contractele cu antreprenorii generali fiind cu preț ferm, nu se puteau adapta prețurile), intrarea în insolvență a antreprenorilor în timpul crizei economice, respectiv litigiile dintre proprietari și ANL pentru lucrări plătite, dar nerealizate. În același timp, întârzierea finalizării infrastructurii și a rețelelor au dus în cele din urmă la paralizarea șantierelor. ANL nu a putut asigura paza și conservarea imobilelor rămase fără antreprenor general, ceea ce a dus la furturi și degradări ale lucrărilor deja executate. Șantierelor au fost ori abandonate, ori finalizate de către proprietari în regie proprie. Majoritatea caselor locuite din cartier au în prezent fose septice și puțuri de apă, încă în uz pe străzile unde rețelele edilitare nu sunt nici acum date în folosință.

În ciuda eșecului excepțional reprezentat de felul în care autoritățile publice au tratat acest proiect, nu toți clienții s-au grăbit să scape de casa contractată și să se orienteze spre investiții mai sigure. Printre construcțiile abandonate în diverse stadii de execuție și

¹⁶ Taricat 2013: 26-7

¹⁷ Taricat 2013: 27-8

¹⁸ Evenimentele sunt expuse pe larg în scrisoarea deschisă adresată autorităților de către locuitorii cartierului Henri Coandă în anul 2019, preluată din articolul Clădiei Marcu din versiunea online a Ziarului Național (Marcu 2019).

colonizate de vegetația spontană, există case finalizate, mai mult sau mai puțin modificate în raport cu proiectul de origine, în care locuiesc familii ce profită de traiul într-un cartier aerisit și totodată cu avantajul proximității noului pol terțiar Pipera (Fig. 4). Până în martie 2023, ANL a predat către beneficiari 737 din 1108 unități locative. Unele cupluri care au contractat locuințe în 2003, sperând să își crească copiii în Henri Coandă, au ajuns la vârsta pensionării, lăsând casa urmașilor ajunși la vârsta întemeierii propriei familii.



Fig. 4. Perspectivă din ansamblul Henri Coandă, septembrie 2022. În fundal se observă turnuri de birouri din cartierul de afaceri Pipera.

4. Spre încheierea unui capitol din istoria imobiliară recentă a României?

Fără îndoială, în anii 2000 marcați de boom-ul imobiliar, achiziția unei case ANL putea fi o afacere foarte profitabilă (terenul și utilitățile excluse din prețul de vânzare a locuinței, scutirea plății de TVA) în comparație cu construirea în regie proprie a unei locuințe pe un teren neviabilizat sau cu achiziția unei locuințe într-unul dintre rarele ansambluri rezidențiale private de atunci. Mai mult decât atât, până la criza economică de la finalul deceniului, prețurile de pe piața imobiliară au urmat o creștere continuă în marile orașe din țară, astfel încât o locuință cumpărată prin credit într-unul dintre primele ansambluri ANL din București se putea vinde la preț dublu în mai puțin de 10 ani. În aceste condiții, nu este de mirare că au existat abuzuri atât din partea clienților (personalități influente care, deși nu erau eligibile, au obținut loturi de case) cât și din partea ANL (care a construit, în nordul capitalei, ansambluri rezidențiale în zone foarte apreciate, însă fără informarea adecvată a publicului, implicit reducând cererea și crescând șansele de acces la locuință a puținelor persoane

informate¹⁹). Cert rămâne faptul că, în anii 2000, preocupările Agenției depășeau mult cadrul a ceea ce poate fi numit locuință socială²⁰.

După anul 2005, ANL a continuat derularea proiectelor de locuințe individuale prin credit ipotecar mai ales în provincie, iar ultimul proiect de acest tip din capitală, anume zona de case a cartierului Brâncuși din Sectorul 6, a fost finalizat în 2010. Din 2020 până în prezent, ANL nu a mai lansat niciun program nou de construire de locuințe prin credit ipotecar, iar cele deja începute se finalizează lent sau stagnează²¹. Cauzele sunt multiple²²:

- Creșterea substanțială a prețurilor energiei și materialelor de construcții, ca urmare a pandemiei și a războiului din Ucraina;
- Primăriile nu mai sunt dispuse să cedeze terenuri necesare unor astfel de investiții. Încă din anii 2000, consiliile locale puneau terenuri la dispoziția ANL-ului „adesea fără entuziasm, întrucât nu considerau că era ceva de câștigat din acele lucrări²³”. Dacă la locuințele destinate închirierii, primarii puteau să capitalizeze imagine mediatică pozitivă în vederea realegerii, la cele făcute prin credit ipotecar câștigul politic era nesemnificativ, iar primăria avea de asigurat infrastructura necesară din bugetul local. În plus, raportat la numărul de rezidenți, locuințele individuale necesită incomparabil mai multe resurse funciare și investiții mai scumpe în rețele edilitare.
- Spre deosebire de marile orașe, în localitățile mici și/sau marcate de o slabă dezvoltare economică, prețul locuințelor ANL nu este competitiv, iar mai puțini constructori sunt interesați să participe la licitații decât în municipiile reședințe de județ²⁴.
- Incertitudinea, în rândul potențialilor cumpărători, cu privire la termenul de finalizare a locuințelor, întemeiată pe lista îngrijorător de lungă a proiectelor abandonate de ANL²⁵, îi determină pe cei aflați în căutarea unei locuințe să se orienteze spre oferta din sectorul privat.

În condițiile unei economii și a unei piețe imobiliare în formare, a unui sistem de creditare proaspăt reformat și a unei oferte încă modeste în sectorul locuințelor individuale noi, prin

¹⁹ Deși costul construcțiilor era suportat de creditele contractate de viitorii proprietari, terenul, infrastructura edilitară și viabilizarea terenurilor erau plătite din fonduri publice.

²⁰ Dumitrache 2023

²¹ La început de martie 2023, se aflau în execuție următoarele obiective: 16 case pe str. Oituz, Mangalia, jud. Constanța; 52 case în satul Chișoda, comuna Giroc, jud. Timișoara; 72 apartamente pe str. Smârdan în mun. Iași; 23 apartamente pe str. 1848 în mun. Tulcea; 76 apartamente pe str. Gării în mun. Brașov (în procedură de recepție).

²² Lista care urmează este sinteza a trei surse principale: 1) argumentele oficiale oferite autorului de către Direcția Secretariat General și Relații cu Publicul din cadrul ANL ca răspuns la solicitarea autorului cu nr.3573/21.02.2023; 2) argumente neoficiale, dar demonstrate empiric, enunțate de arh. Tudor Ienulescu în cadrul interviului cu autorul din 15.02.2023 și 3) observații din cercetarea autorului. De asemenea, numeroase articole de presă susțin aceste motive.

²³ Interviu cu arh. Tudor Ienulescu, 15 februarie 2023.

²⁴ Un bun exemplu este cazul ansamblului de case prin credit ipotecar de pe străzile Prutului și Siretului din Câmpina, județul Prahova - din două insule urbane prevăzute pentru lotizare, doar una a fost finalizată, iar cealaltă a rămas spațiu verde. Proprietarii caselor plătesc anual Primăriei Câmpina 1€/m² taxă pe teren. Conform presei, proiectul a fost inițiat în 2001 dar lucrările au demarat abia în 2007, din cauza unor dificultăți birocratice și a lipsei de solicitanți de locuințe – deși casele se aflau în marja de preț practică de ANL în țară, pentru locuitorii din Câmpina păreau probabil scumpe. Majoritatea proprietarilor nu sunt localnici (Ziarul Prahova 2007).

²⁵ Cum ar fi Ansamblul rezidențial Cetatea Fetei din Florești, Cluj sau ansamblul Theodor Pallady din Ovidiu, Constanța.



ANL, guvernele României de la sfârșitul anilor 1990 (de dreapta) și de la începutul anilor 2000 (de stânga) au considerat oportună implicarea ANL-ului în dezvoltarea sectorului de locuințe individuale proprietate privată²⁶. Au fost realizate astfel, în județe din toate regiunile țării, ansambluri rezidențiale care au servit drept etalon local pentru viitoare proiecte de cartiere rezidențiale urbane și suburbane destinate clasei mijlocii-superioare, întrucât atât locuințele, formele și dimensiunile parcelor, cât și spațiul public înconjurător, prin calități arhitectural-urbane, răspundeau aspirațiilor rezidenților²⁷. Prosperitatea economică a anilor 2000 a adus însă o pleiadă de noi investitori privați, autohtoni sau internaționali, care să răspundă cererii locale tot mai mari de produse imobiliare. Rolul ANL-ului pe piața de locuințe unifamiliale a devenit unul marginal, iar Agenția și-a continuat activitatea concentrându-se pe programele de locuințe sociale.

5. Programul „Prima casă”

Dispariția ANL-ului din rândul marilor promotori de pe piața locuințelor individuale nu reprezintă însă sfârșitul implicării statului în modelarea extinderii urbane românești. Mai departe, prezentăm cum programul guvernamental „Prima casă”, lansat la sfârșitul anilor 2000, a avut un impact major asupra peisajului suburban și periurban, dar de această dată fără a mai putea fi socotit exemplar din punct de vedere arhitectural sau urbanistic.

5.1. O soluție în contextul crizei economice

La începutul anilor 2000, pentru a încuraja consumul și dezvoltarea pieței imobiliare, băncile au relaxat condițiile de eligibilitate pentru credite, astfel crescând semnificativ solvabilitatea, dar și gradul de îndatorare a populației. Din momentul acceptării de către bănci a ipotecării proprietăților rezidențiale (2003-2004), în contextul discrepanței dintre cererea ridicată și oferta limitată, prețurile au crescut cu câte 25-35% anual atât la construcții noi, cât și la imobilele vechi, atingând un vârf la sfârșitul lui 2007/începutul lui 2008, cu prețuri la vânzare în zonele semicentrale din București de 1900€/mp, respectiv 3000-4000€/mp în cele centrale. Însă de la jumătatea anului 2008 cererea a scăzut simțitor, iar prețurile la vânzare s-au prăbușit cu 10% (apartamente vechi)-25% (apartamente noi) într-un an²⁸. În consecință, numeroși constructori și dezvoltatori imobiliari locali au intrat în insolvență, iar companii străine sosite pe piață în perioada de boom imobiliar s-au retras, lăsând în paragină timp de mulți ani terenuri pregătite pentru mari proiecte imobiliare. Așa cum s-a întâmplat și în alte state europene, politicile bancare de creditare permissive au dus la creșterea riscului de incapacitate de plată, mai ales în condițiile în care creșterea economică românească se bazează în general pe consum.

²⁶ Geograful Bogdan Suditu atrage atenția asupra următorului paradox: ANL, instituție cu rol social prin definiție, a fost înființată în timpul unui guvern de dreapta (Victor Ciorbea), însă a investit masiv în locuințe mari, în proprietate privată, în timpul guvernării de stânga a lui Adrian Năstase (Suditu 2016: 341-342).

²⁷ Este evocator în acest sens cazul constructorului Contranscom Bența care, în anii 2000, a realizat în mai multe orașe din țară locuințe individuale pentru ANL. În municipiul Târgu Mureș și în două sate învecinate, antreprenorul a construit și comercializat pe piața liberă case în ansambluri realizate cu aceiași arhitecți și urbanisti cu care a colaborat în proiectele pentru ANL. Acest fapt se poate observa atât la nivel de ansamblu (dimensiunea, forma și orientarea loturilor, profilul stradal) cât și la nivel de detaliu, prin refolosirea unor modele de case-tip utilizate întâi în proiectele ANL.

²⁸ Teodorescu 2010: 60-2

În acest context, guvernul de centru-dreapta condus de Emil Boc a inițiat „Prima casă”, un program care ar fi trebuit să ajute simultan economia (prin relansarea proiectelor de construcții noi), băncile (prin încurajarea creditării și garantarea de către stat a unei părți majoritare a împrumutului) și aspiranții la proprietate (prin accesul la credit cu cost relativ redus și cu avans mic). Odată cu restrângerea activității ANL în domeniul locuințelor unifamiliale, programul guvernamental demarat de guvern în mai 2009 delega întreaga activitate de proiectare și construcție sectorului privat. Prin „Prima casă”, destinat sprijinirii persoanelor care achiziționează pentru prima dată o locuință și care nu au beneficiat în trecut de credit ipotecar, guvernul garantează o parte din valoarea împrumutului pentru cumpărarea locuinței.

5.2. Consecințele arhitectural-urbane ale programului „Prima casă”

Arhitectul Dan Ion Teodorescu aprecia însă că programele de tipul „Prima casă” aduceau mai multe beneficii electorale decât economice deoarece, în contextul crizei economice cauzate tocmai de politicile imprudente de creditare, solvabilitatea populației scăzuse brusc. Prin urmare, prea puține persoane mai puteau accesa programul, iar repornirea sperată a sectorului construcțiilor a întârziat să apară. În primii ani ai programului, cele mai multe credite au fost acordate pentru achiziția de construcții finalizate: în 2010, doar 1,5% din totalul garanțiilor acordate erau pentru locuințe noi sau nefinalizate²⁹. Conform lui Teodorescu, cel mai notabil efect al programului a constat „într-o ușoară creștere a prețului pentru apartamente mici și situate în zone puțin atractive”³⁰ (adică acele apartamente de două camere ieftine și cu potențial de vânzare mai mare în condiții de criză au fost scumpe de către dezvoltatori pentru a depăși pragul impus de 40000€). Din acest motiv, guvernul a fost criticat pentru că a limitat devalorizarea bunurilor imobiliare prin menținerea prețurilor împotriva echilibrului dintre cerere și ofertă.

Pe de altă parte, trebuie amintit că programul „Prima casă” nu impunea doar un prag, ci și un plafon. Bineînțeles, de-a lungul anilor, marja de preț acceptată pentru locuințele noi a fost constant ajustată, în funcție de inflație și de participarea statului la credit³¹. Însă consecința plafonului este ușor de anticipat: dorința dezvoltatorilor de a construi cât mai ieftin pentru a vinde locuințe cât mai mari aspiranților la proprietate. Astfel, pe lângă apartamentele mici și ieftine evocate de Teodorescu (Fig. 5), la periferia orașelor din România au apărut mii de case relativ mari, dar construite prost și cu materiale de slabă calitate, de către mici antreprenori locali pe parcele unde exista oportunitate (Fig. 6).

Deși „Prima casă” are câteva aspecte comune cu programul ANL de locuințe prin credit ipotecar, precum implicarea statului în încurajarea împrumutării prin credit ipotecar avantajos pentru cumpărător, existența unor condiții de eligibilitate (în special cele legate de posesia altor proprietăți) și succesul discutabil al repornirii sectorului economic al construcțiilor în țară, deosebirile rămân semnificative. În timp ce, în cazul proiectelor ANL, primăria oferă terenul și finanțează infrastructura și utilitățile, iar statul se implică în contractarea proiectanților și a constructorilor, în cazul locuințelor achiziționate prin „Prima

²⁹ Imopedia 2011

³⁰ Teodorescu 2010: 29-30.

³¹ De exemplu, pentru anul 2023, locuințele noi care se încadrează la programul „Noua casă” (noul nume al programului „Prima casă”) costă între 70000€ și 140000€, cerându-se un avans de 5% sau 15% în funcție de valoarea imobilului.

casă" contribuția sectorului public se limitează la ajutorul de finanțare. Acest lucru absolvă statul de acuzația concurenței neloiale față de dezvoltatorii privați, care cumpără terenuri și suportă costul racordării la utilități. O altă diferență, esențială în ceea ce privește fabricarea țesutului urban, este scara proiectelor. În timp ce ANL urmărește, prin întocmirea de planuri urbanistice zonale, crearea de noi cartiere compacte și unitare (cel puțin câteva zeci de case cu arhitectură similară) care să beneficieze de un spațiu public echipat, corect dimensionat și, pe cât posibil, agrementat cu vegetație, programul „Prima casă” favorizează mai degrabă urbanizarea difuză, prin proiecte mici, la parcelă, sau simple lotizări și construcții pe baza unor planuri ce vizează strict rentabilitatea operațiunii pentru dezvoltator, în locuri unde cerințele de calitate arhitectural-urbană sunt relativ reduse. În acest sens, geograful Bogdan Suditu declara, în cadrul conferinței „Manifest pentru regenerare urbană durabilă” din 22 mai 2023, că „programul Prima Casă, care având un mecanism incomplet și fiind foarte general, a mutat foarte multe dezvoltări imobiliare acolo unde avizele se iau mai ușor, terenul este mai ieftin, iar controlul referitor la investițiile publice este mai slab” și că în acest fel „o generație întreagă de oameni a fost mutată la periferiile orașelor, la niște periferii fără străzi, fără școli sau grădinițe, fără parcuri și care, în cele mai fericite cazuri, au apă sau canalizare”³². În anumite situații, cartierele de case ANL, construite cu câțiva ani înaintea demarării programului „Prima casă”, au stabilit direcția extinderii urbane, fiind gradual înconjurate de numeroase proiecte private mici neordonate. Este cazul cartierelor ANL bucureștene Brâncuși și Vitioara, unde terenurile libere din jurul acestor proiecte au fost colonizate de o urbanizare difuză și calitativ inferioară din punct de vedere al amenajărilor exterioare unităților locative.

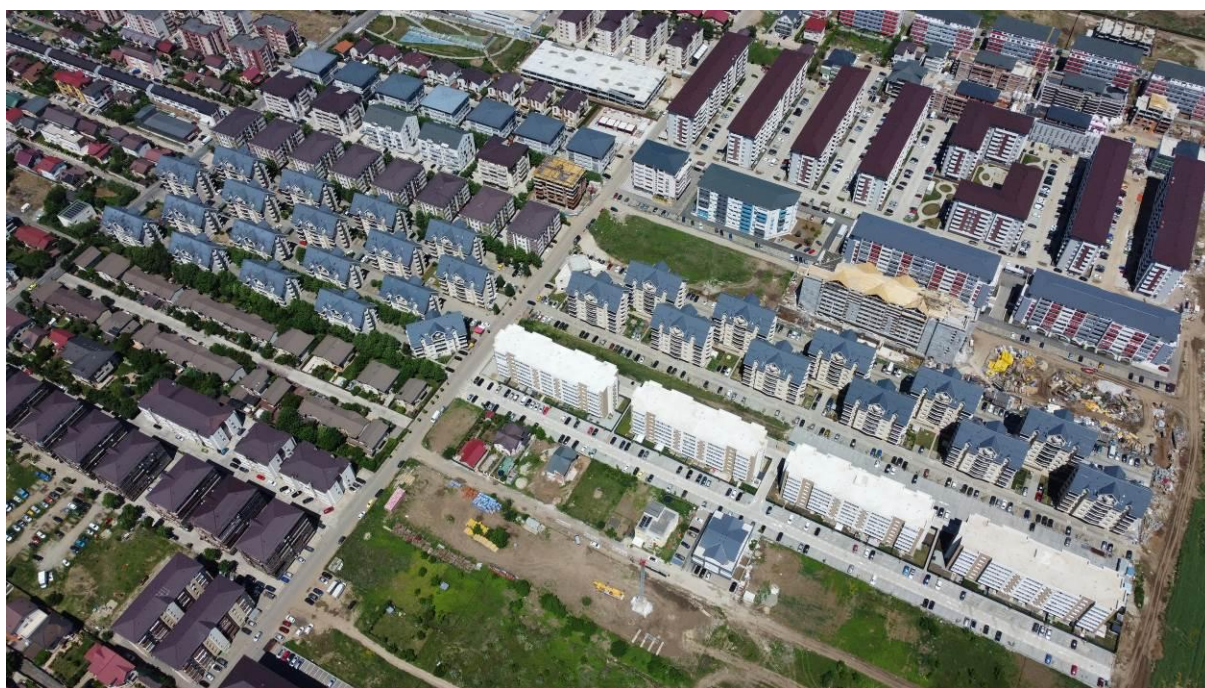


Fig. 5. Locuințe colective în Popești-Leordeni, Ilfov, construite începând cu 2010, în mare parte finanțate prin programul „Prima casă”.

În ciuda aparentei indiferențe a sectorului public față de amenajarea teritoriului, în ceea ce privește extinderea suburbană, atât ansamblurile rezidențiale planificate, cât și țesutul difuz

³² Dinu 2023

rezultat din urbanizarea la parcelă necoordonată, fac parte din același proiect politic de sprijinire a tuturor aspirațiilor la proprietate³³. Susținerea accesului la proprietate pentru toate păturile sociale, vechi de peste 70 de ani în Statele Unite, dar apărut abia de trei decenii în România, este una din cauzele primare ale extinderii suprafeței urbanizate în majoritatea statelor cu regim democratic. Conform istoricului de arhitectură Jean Taricat, dreptul la patrimoniu a căpătat o importanță similară drepturilor sociale³⁴, după cum subliniază și raportul Băncii Mondiale din 2009: „locuința proprietate a ocupantului și care reprezintă, adesea, obiectul cel mai valoros al unei familii, joacă un rol major în generarea de bogății, în securitatea socială și în politică”³⁵.



Fig. 6. Locuințe individuale noi în Berceni, Ilfov, construite începând cu 2010, în mare parte finanțate prin programul „Prima casă”.

6. Spre ce (ar trebui să) ne îndreptăm după 30 de ani de piață imobiliară liberă?

Situația prezentă a extinderii urbane românești este rezultatul ultimelor trei decenii de dezvoltare imobiliară, în care evenimentele majore au fost (în această ordine): reintroducerea creditului ipotecar și lansarea programelor de locuințe ANL, creșterea accelerată a nivelului de trai, creșterea concurenței datorită multiplicării dezvoltatorilor privați, criza economică, intervenția statului pe piața imobiliară prin programul „Prima casă”, redresarea economiei, pandemia de Coronavirus și valul de scumpiri care a urmat pe piața construcțiilor. Factorii care fac dificilă anticiparea evoluțiilor viitoare sunt volatilitatea prețurilor, impactul economic al măsurilor de austeritate propuse de guvern în toamna anului 2023, modificările legislative aduse de viitorul Cod al Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor, respectiv efectele schimbării climei și ale posibilelor penurii

³³ Taricat 2013, 128-9

³⁴ Taricat 2013, 133

³⁵ Banca Mondială 2009, 231

de resurse din viitor. Mai jos evidențiem principalele aspecte ce țin de forma urbanizării actuale și de eventualele evoluții necesare în viitor.

6.1. Locuirea, între aspirații de calitate și realitate economică

Țesuturile urbane, cu funcțiune predominant rezidențială, de la periferia marilor orașe din România se prezintă astăzi ca fiind rezultatul -în principal- al acțiunii sectorului privat și prezintă următoarele defecte recurente³⁶:

- Infrastructură subdimensionată pentru toate mijloacele de deplasare;
- Densitate construită mare și utilizare superficială a vegetației;
- Monotonie arhitecturală și urbană;
- Străzi-coridor cu simplu rol de acces auto;
- Expunere periculoasă la noxele emise de vehicule;
- Calitate scăzută a spațiilor comune;
- Iluminat natural insuficient în apartamente;
- Integrare nereușită a spațiilor pentru stocarea și colectarea deșeurilor.

Astfel, presupunând că unitățile locative s-ar situa la un nivel general satisfăcător pentru utilizatorii lor, ansamblul spațiilor situate în exteriorul casei sau apartamentului unui locuitor din suburbia românească contemporană se situează la un nivel de calitate relativ redus, problema fiind de natură arhitectural-urbanistică. O calitate a amenajărilor exterioare similară cu cea propusă în ansamblurile de case ANL de la începutul anilor 2000 se mai găsește, pe piața imobiliară privată, aproape numai în proiectele accesibile clienților cu venituri peste medie. Arhitectul Șerban Țigănaș enumeră următoarele cauze principale³⁷:

- Apariția confuziei între legalitate și calitate (ilegalitățile fiind atât de frecvente, încât simpla respectare a tuturor normelor și regulamentelor este percepută ca dovadă a calității)
- Toleranța nejustificabilă a autorităților în fața faptului deja consumat (demonstrarea ilegalității este un proces de lungă durată, care se termină adesea când proiectul este deja dat în folosință, iar orice schimbare ar impacta pe noii locuitori, nevinovați)
- Neînțelegerea, de către clienții autohtoni lipsiți în general de cultură urbană, a nevoii de soluții contextualizate și inovatoare și a rolului proiectantului de arhitectură/urbanism, fiind interesați strict de maximalizarea randamentului economic al investițiilor.

Pentru a ieși din acest model de dezvoltare, purtător de riscuri pe termen pe termen lung, mai mulți factori trebuie să se întrunească: creșterea nivelului de trai și a așteptărilor clienților pieței rezidențiale, în paralel cu ridicarea nivelului de cultură în domeniul locuirii și al spațiului construit, aplicarea mai riguroasă a criteriilor de calitate legale, dar și de o mai mare integrare a specialiștilor în funcții decizionale și în administrație.

Ordinul Arhitecților din România - OAR pledează pentru mai multe concursuri de arhitectură în detrimentul licitațiilor, iar Șerban Țigănaș, în calitate de fost președinte al OAR, atenționează asupra nevoii acute de specialiști în stabilirea temelor de proiect pentru concursuri, astfel încât să crească șansele de implementare a soluțiilor reținute în urma

³⁶ Corbet-Nits 2023, 246-9

³⁷ Țigănaș 2014, 234-5, 209-10

competițiilor³⁸; istoricul Bogdan Murgescu subliniază nevoia unei administrații flexibile și eficiente în atingerea obiectivelor stabilite pe cale democratică³⁹, ceea ce considerăm că poate fi obținut numai prin integrarea mai multor specialiști în instituțiile publice și private cu impact în dezvoltarea urbană, respectiv mai multă cooperare între unități administrative teritoriale în cadrul zonelor metropolitane⁴⁰. Tot de la Șerban Țigănaș preluăm și insistarea de transparentizare a procesului de stabilire a procentului de ocupare a terenului (POT) și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT), fără acordarea insuficient argumentată de derogări în favoarea anumitor investitori de către administrațiile locale, întrucât dezvoltarea urbană trebuie să fie echitabilă pentru ansamblul locuitorilor⁴¹.

6.2. Chestionarea modelului împrumutării generalizate

Urbanistul Jean-Marc Offner critică încurajarea, de către guvernul francez, a împrumutării populației cu scopul declarat de a combate criza de locuințe, denunțând următorul paradox: pentru a scădea prețul bunurilor imobiliare prin echilibrarea cererii și a ofertei, statul își concentrează eforturile pe creșterea producției de locuințe noi, dar subestimează creșterea prețurilor în parcul imobiliar existent, în care se desfășoară majoritatea tranzacțiilor. Construcția nouă este scumpă din cauze precum creșterea prețului terenurilor, materialelor și a manoperei. Apare astfel un cerc vicios: dacă numărul proprietarilor crește, atunci crește și partea din populație care are interesul să vândă mai scump (ca să compenseze, în primul rând, plata dobânzii la credit), iar statul găsește moduri tot mai costisitoare pentru contribuabili de solvabilizare a pretendenților la constituirea unui patrimoniu securizant. În mod paradoxal, în timp ce numărul proprietarilor din Franța nu face decât să crească, accesul la proprietate devine tot mai greu – însă aproape niciun politician nu pune la îndoială modelul universalizării statutului de proprietar, chiar dacă este evident că statutul de proprietar nu asigură buna calitate a locuirii⁴². Aceeași situație se regăsește într-o formă asemănătoare în statele europene cu proporție ridicată de proprietari de locuințe, România postdecembristă fiind în acest caz fruntașă. Din perspectiva lui Offner, adevăratele probleme de care statul trebuie să se ocupe, înaintea împrumutării generalizate, sunt numărul mare de persoane fără domiciliu sau care locuiesc în condiții improprie. De aceea, ar trebui redefinit rolul locuințelor sociale, care astăzi în Franța se adresează mai degrabă unei părți din clasa de mijloc și nu reușește să răspundă cererilor decât unei fracțiuni a celor care îndeplinesc criteriile stabilite prin lege⁴³. Nu putem decât să constatăm asemănarea cu situația actuală a politicilor românești cu privire la locuire și cu impactul limitat al locuințelor sociale construite de ANL în România.

6.3. Limitarea artificializării terenurilor, între necesitate și oportunitate

În ultimele trei decenii, România a pierdut aproape 4 milioane de locuitori, în timp ce suprafața de teren artificializată s-a extins în detrimentul terenurilor agricole, iar suprafața construită raportată la populație a crescut simțitor și este de așteptat să continue, în viitorul

³⁸ Țigănaș 2014, 36, 51-52

³⁹ Murgescu 2010, 481

⁴⁰ Ianăși 2019, 255

⁴¹ Țigănaș 2014, 235

⁴² Offner 2020, 46-8

⁴³ Offner 2020, 52-3

apropiat, aceeași traiectorie ascendentă (conform recensămintelor, aceasta este în prezent aproape dublă față de anul 1992). Este necesar să amintim că s-a pornit de la o situație extrem de constrângătoare, aceea a sfârșitului anilor 1980, când accesul la locuință era strict controlat, raționalizat și reglementat, iar o parte importantă a parcului locativ a fost și încă se află într-o stare precară. În aceste condiții, este firească apariția cererii pentru noi locuințe în momentul în care stabilirea domiciliului s-a liberalizat și solvabilitatea populației a crescut. De asemenea, în concordanță cu restul Europei, cererea de locuințe a crescut și ca urmare a unor schimbări în structura familială a populației (creșterea numărului persoanelor divorțate și a familiilor monoparentale⁴⁴, aspirația tinerilor adulți de a locui independent de părinți). Tot asemenea celorlalte state europene, cererea pentru locuințe noi este foarte eterogenă – populația nu doar că scade și se redistribuie spațial în interiorul localităților, ci este și polarizată în jurul unor centre urbane în detrimentul altor teritorii mai puțin competitive economic.

Este însă necesar să conștientizăm impactul ecologic al continuării demersului de artificializare a terenurilor. Ținând cont că:

- Sectorul construcțiilor este dintre filierele economice cele mai poluante, în special prin emisiile de gaze cu efect de seră pentru fabricarea betonului și a oțelului;
- Extinderea urbană generează nevoie suplimentară de infrastructură de transport și sporește traficul, ambele contribuind la efectul de seră;
- Mare parte din resursele materiale sunt finite și devin mai rare;
- Artificializarea suprafețelor forestiere și agricole scade capacitatea productivă și reziliența teritoriilor,

putem chestiona durabilitate modelului actual de dezvoltare urbană din România.

În contextul urgenței ecologice cauzate de schimbările climatice, 195 de state s-au angajat, prin Acordul de la Paris din 2015, să ia măsuri prin care să limiteze creșterea temperaturii medii globale la maxim 2°C peste media globală dinaintea revoluției industriale. În acest scop, Uniunea Europeană și-a stabilit ca țintă să atingă neutralitatea carbon până în 2050. Dintre statele europene cele mai implicate în demersurile de reducere a emisiilor de carbon, Franța a adoptat în 2022 legea „Climă și Reziliență”, prin care se prevede atingerea obiectivului de „Zero artificializare netă” (ZAN) până în 2050. Concret, extinderea urbană în detrimentul terenurilor agricole și forestiere, încă în plin avânt în 2023, va trebui să ajungă la stagnare, fiind în mod ideal înlocuită de un proces de renaturare a terenurilor artificializate. Obiectivul este în același timp ambițios și greu de atins, în contextul unui spor demografic pozitiv și al unei economii care favorizează extinderea metropolelor. Mai mult, inginerul și specialistul în resurse minerale Philippe Bihouix, critică strategia ZAN, argumentând că măsurile propuse nu sunt suficiente pentru a preveni dezastrul climatic și că trebuie promovată o strategie de „Zero Artificializare Brută”, adică înghețarea suprafeței urbanizate la stadiul actual și gestionarea nevoii de spațiu construit doar prin valorificarea fondului existent⁴⁵. Pe de altă parte, se constată deja, în Franța, dificultăți în aplicarea legii „Climă și Reziliență”, atât datorită reticenței unei părți din populație și din aparatul administrativ local

⁴⁴ Conform Recensământului General al Populației din 2021, cea mai mare pondere a persoanelor divorțate se găsește în București (15,4% din populație), Timiș (10,4%) și Cluj (10%).

⁴⁵ Bihouix *et al* 2022, 209-17, 292

și regional, cât și din cauza unor disfuncționalități de principiu (limitele modelului orașului compact⁴⁶ sau agravarea crizei de locuințe⁴⁷)

Ar fi benefică, respectiv realistă, la acest moment, introducerea în legislația românească a unei astfel de legi? Deși România pierde populație, statul se află în plin proces de modernizare (finanțat masiv de Uniunea Europeană) ceea ce presupune continuarea, fără variații semnificative, a ritmului actual de artificializare a solurilor agricole și forestiere prin extindere urbană și proiecte de infrastructură, cu scopul de a „prinde din urmă” nivelul de dezvoltare al Europei occidentale. Conform istoricului Bogdan Murgescu, decalajele economice dintre România și statele occidentale dezvoltate pot fi recuperate în „câteva decenii, dar poate mai degrabă una-două generații”, mult peste cât sunt dispuși oamenii să aștepte⁴⁸, ceea ce conduce la următoarea dilemă: față de Occident, este România subdezvoltată sau, dimpotrivă, se află într-o formă neintenționată de avangardă a sobrietății energetice, un atu pentru eventuala penurie de energie și resurse din viitor?

7. Concluzii

Odată stabilite mecanismele liberale de funcționare ale pieței imobiliare și ale sectorului bancar, sectorul rezidențial din România postdecembristă a urmat o cale convergentă spre modelul occidental existent din acel moment, însă păstrând particularitățile specifice democrațiilor nou-înființate în Europa de Est, din care amintim implementarea incompletă a modelelor urbane preluate din Vest din cauza viciilor administrative, a corupției și a speculei în contextul creșterii economice accelerate.

Dacă programul „Prima casă” a fost o soluție de moment la problemele economice din piața construcțiilor, dar care a generat, din 2010 până în prezent, o urbanizare insuficient stăpânită și care s-a dovedit în timp defectuoasă, programele ANL, în special cel de locuințe prin credit ipotecar, au produs câteva cartiere reușite în peisajul arhitectural-urbanistic românesc, dar care au încetat să apară din cauza lipsei de sustenabilitate financiar-politică a modelului. Considerăm că studierea proiectelor ansamblurilor de case ANL, cu un recul de 10-20 de ani de la data lansării acestora, permite redescoperirea unor exemple de bune practici care, în cursa după profit și rentabilizare, au devenit rare pe actuala piață rezidențială adresată clasei sociale de mijloc. De asemenea, ele ar putea inspira, pe viitor, soluții de planificare a extinderii urbane, însă implicând investitori privați pentru a evacua chestiunea concurenței nelocale.

Rămâne însă dilema morală a alegerii între protecția mediului (prin măsuri drastice, dificil de asumat politic, de restrângere, ca în timpul sistematizării teritoriului românesc din anii 1980, a artificializării terenurilor, după modelul ZAN francez) și protecția stilului de viață dorit de majoritatea populației la acest moment (continuarea încurajării împrumutării și a investițiilor în infrastructură rutieră). Prilej de dezbateri, această chestiune necesită o

⁴⁶ Printre problemele orașului dens/in curs de densificare amintim: ineficiența reducerii traficului auto și a poluării aferente (Orfeuil 2008, 89-90), neadaptarea la o parte din activitățile economice și practicile sociale actuale (Orfeuil 2008, 96), respectiv conflictul dintre necesitatea de sporire a vegetației urbane și de construire suplimentară în mediu deja urbanizat (Bihouix *et al* 2022, 258-60)

⁴⁷ Bihouix *et al* 2022, 214

⁴⁸ Murgescu 2010, 489



cercetare aprofundată, care să evidențieze și să compare avantajele pe termen mediu și lung al ambelor direcții, respectiv să stabilească ce fel de compromis, dacă ar exista, ar putea fi o soluție pentru cazul românesc.

Bibliografie

- Agencia Națională pentru Locuințe - ANL (2003), *Locuințe credit ipotecar*, Civio, București, România.
- ANL (2023), *Cartierul Henri Coandă*, [Online], Disponibil la: <https://m.anl.ro/userfiles/cartiere/2/plandesituatie.jpg>, [Accesat 14 februarie 2023].
- ANL (2023), *Locuințe prin credit ipotecar*, [Online], Disponibil la: <https://www.anl.ro/ro/locuinte-prin-credit-ipotecar/>, [Accesat 20 februarie 2023].
- ANL (2023), *Programe*, [Online], Disponibil la: <https://www.anl.ro/ro/programe/>, [Accesat 20 februarie 2023].
- Banca Mondială (2009), *Reshaping Economic Geography*, The World Bank, Washington DC, SUA.
- Bihouix, P., Jeantet, S., De Selva, C. (2022), *La ville stationnaire. Comment mettre fin à l'étalement urbain?*, Actes Sud, Arles, Franța.
- Charmes, E. (2011), *La ville émiettée. Essai sur la clubbisation de la vie contemporaine*, Presses Universitaires de France, Paris, Franța.
- Corbet-Nits, A. (2023), „On the absence of the public sector in the development of romanian suburbs”, în *QUESTIONS: a volume dedicated to the anniversary edition of the QUESTIONS International Architecture Conference*, editori Ș. Țigănaș, S. Borș, A. Pop, C. Purcar, Editura U.T. Press, Cluj-Napoca, România, pag. 243-53.
- Dinu, C. (2023), „Programul Prima Casă a contribuit la dezvoltarea haotică a orașelor”, *Banking News*, 25 mai 2023, [Online], Disponibil la: <https://bankingnews.ro/bogdan-suditu-program-prima-casa-credit-ipotecar.html>, [Accesat 28 mai 2023].
- Dumitrache, A. (2023). „Vulnerabilitatea locativă și câte ceva despre ANL” *Zeppelin*, 170, 81-5.
- Ianăși, L. (2019), „Politici publice pentru orașe în contracție”, în *Shrinking cities in Romania. 1 Research and Analysis*, editor I. Păun-Constantinescu, Editura MNAC, București, România, pag. 253-6.
- Imopedia (2011), *Ce a adus Prima Casă din 2009 până acum*, [Online], Disponibil la: <https://www.imopedia.ro/stiri-imobiliare/ce-a-adus-prima-casa-din-2009-pana-acum-16089>, [Accesat 25 martie 2023].
- Marcu, C. (2019), „Cartierul bucureștean Henri Coandă, transformat în ghetou”, *Ziarul Național*, 31 iulie 2019, [Online], Disponibil la: <https://www.national.ro/news/cartierul-bucurestean-henri-coanda-transformat-in-ghetou-665198.html>, [Accesat 14 februarie 2023].
- Murgescu, B. (2010), *România și Europa. Acumularea decalajelor economice (1500-2010)*, Polirom, Iași, România.
- Offner, J.-M. (2020), *Anachronismes urbains*, Presses de Sciences Po, Paris, Franța.
- Orfeuil, J.-P. (2009), *Une approche laïque de la mobilité*, Descartes & Cie, Paris, Franța.
- Primăria Municipiului București – PMB (2012), *Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Modificare PUZ - Ansamblul A.N.L. "Henri Coandă" - Drumul Nisipoasa - Sector 1*, [Online], Disponibil la: https://doc.pmb.ro/consiliu/dezbatere/966/01_20120814.pdf, [Accesat 14 februarie 2023].
- Suditu, B. (2016), *Bucureștiul în locuințe și locuitori de la începuturi până mai ieri (1459-1989)*, Editura Compania, București, România.
- Taricat, J. (2013), *Suburbia, une utopie libérale*, Editions de la Villette, Paris, Franța.
- Teodorescu, D.I. (2010), *Arhitectura și politicile imobiliare*, Editura Universitară „Ion Mincu”, București, România.
- Țigănaș, Ș. (2014), *Arhitecți, arhitectură și orașe*, Simetria, București, România.
- Ziarul Prahova (2007), *La Câmpina, ANL a început construirea cartierului de pe Muscel*, [Online], Disponibil la: <https://ziarulprahova.ro/2007/02/la-campina-24/>, [Accesat 18 februarie 2023].

Primit: 25 octombrie 2023; Acceptat: 8 decembrie 2023

Articol distribuit sub licență „Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License” (CC BY-NC-ND)

