

Polityka mieszkaniowa jako narzędzie różnicowania społecznego w Paryżu*

Housing policy as a tool for social mix in Paris

MAGDALENA GÓRCZYŃSKA

Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. S. Leszczyckiego PAN
00-818 Warszawa, ul. Twarda 51/55,
CNRS UMR 8504 Géographie-Cités, 13 rue du Four, 75006 Paryż, Francja
mgor@twarda.pan.pl

Zarys treści. Artykuł dotyczy podstawowych założeń polityki mieszkaniowej realizowanej w Paryżu oraz jej wpływu na rozmieszczenie grup społecznych w przestrzeni miasta. Głównym celem tej polityki jest zwiększenie liczby mieszkań o regulowanym czynszu (socjalnych), przeznaczonych dla gospodarstw domowych o średnich i niskich dochodach oraz wspieranie różnicowania społecznego. W artykule zweryfikowano hipotezę dotyczącą wzrostu udziału niższych kategorii społecznych wśród lokatorów socjalnych w Paryżu wraz ze wzrostem udziału tych mieszkań w jednostkach przestrzennych w 1990 i w 2010 r. Pomimo przyjętych celów polityki mieszkaniowej, przyrost liczby mieszkań socjalnych w Paryżu nie niweluje ich nierównomiernego rozmieszczenia w przestrzeni miasta. Postawiona hipoteza została pozytywnie zweryfikowana w 1990 i 2010 r.: im wyższy był udział mieszkań socjalnych w jednostkach przestrzennych, tym wyższy udział robotników, a także rzemieślników i osób na emeryturze wśród lokatorów mieszkań o regulowanym czynszu. Ponadto zaobserwowano, że w 2010 r. średnie i wyższe kategorie społeczno-zawodowe były silniej reprezentowane wśród lokatorów mieszkań socjalnych niż w 1990 r., a w rejonach o najniższym udziale mieszkań socjalnych stanowili oni prawie jedną czwartą lokatorów.

Słowa kluczowe: polityka mieszkaniowa, mieszkania o regulowanym czynszu, zróżnicowanie społeczne, Paryż, Francja.

Wprowadzenie

Rosnąca polaryzacja społeczna jest jedną z głównych cech miast globalnych (tezy zawarte w klasycznych dziełach m.in.: Friedmann, 1986; Sassen, 1991; Soja, 2000; Abrahamson, 2004) i obszarów metropolitalnych (w Polsce badania klasy metropolitalnej – Jałowiecki, 2005, 2007; Jałowiecki i inni, 2003), a w przy-

* Artykuł powstał na podstawie badań prowadzonych w projekcie nr 918/MOB/2012/0 pt. „Zaplanowane różnicowanie składu społecznego wobec segregacji społeczno-przestrzennej. Polityka „mixité sociale” na obszarze metropolitalnym Paryża”, finansowanym przez MNiSW w ramach programu Mobilność Plus (2013-2016).

padku tych pierwszych niejednokrotnie prowadzi do dualizacji struktury społecznej (Marcuse, 1989; w polskiej literaturze naukowej zagadnienie dualizacji omówił Lisowski, 2000). Pomimo że struktura społeczna Paryża, zaliczane go do grupy miast globalnych, nie uległa dualizacji (Préteceille, 1995, 2006, 2012; Rhein, 1998), utrwała się podział na tzw. „piękne dzielnice”, tradycyjnie zamieszkałe przez burżuazję oraz te, zamieszkałe przez niższe kategorie społeczne (Pinçon i Pinçon-Charlot, 2004). Nasilająca się polaryzacja społeczna w przestrzeni metropolii paryskiej, a zwłaszcza koncentracja uboższej ludności, spowodowała zainteresowanie zmniejszeniem skali tego zjawiska poprzez realizację ilościowych i jakościowych celów polityki mieszkaniowej i polityki różnicowania społecznego. Te pierwsze dotyczą zwiększenia liczby mieszkań o regulowanym czynszu (socjalnych) do określonego w ustawie z 2000 r. poziomu 20% (25% od 2014 r.) w ogólnym zasobie mieszkań w danej gminie, prowadząc jednocześnie do ich bardziej równomiernego rozmieszczenia w skali departamentu czy regionu. Cele jakościowe są związane z różnicowaniem wysokości czynszów w mieszkaniach socjalnych oraz wysokości dochodów gospodarstw domowych, które mogą ubiegać się o te mieszkania, by w ten sposób zróżnicować status społeczno-ekonomiczny lokatorów.

Nawiązując do głównych celów francuskiej polityki mieszkaniowej, w artykule wyjaśniono zależności pomiędzy statusem społeczno-zawodowym lokatorów paryskich mieszkań socjalnych a udziałem tych mieszkań w rejonach statystycznych w 1990 i 2010 r. Odwołując się do wyników badań dotyczących zależności pomiędzy tymi zmiennymi postawiono hipotezę, że im wyższy udział mieszkań socjalnych w jednostkach przestrzennych, tym większy udział robotników i niższych pracowników technicznych wśród lokatorów socjalnych.

Na podstawie danych ze Spisu Powszechnego Ludności z 1990 i 2010 roku (fr. *Recensement de Population*, RP), obliczono udział głów gospodarstw domowych zajmujących lokale socjalne według wykonywanego przez nich zawodu oraz udział mieszkań socjalnych w skali rejonów statystycznych (fr. *Ilots Regroupés pour l'Information Statistique*, IRIS). Opis rozmieszczenia mieszkań socjalnych wzbogacono analizą wartości wskaźnika koncentracji „delta”¹, powszechnie stosowanego do określenia poziomu segregacji społecznej (Massey i Denton, 1988). Zależność pomiędzy zmiennymi oceniono na podstawie wartości wskaźników korelacji Spearmana (dla zmiennych nieposiadających rozkładu normalnego) w skali rejonów statystycznych. Następnie przedstawiono profile społeczno-zawodowe lokatorów w obszarach charakteryzowanych przez odmienny udział mieszkań socjalnych w 1990 i 2010 r. W tym celu zagregowano rejony statystyczne ze względu na wielkość ich zasobu mieszkań o regulowanym czynszu. Dodatkowo,

¹ Obliczając wartości wskaźnika uwzględnia się powierzchnię jednostki przestrzennej, która w tym przypadku zajęta jest przez mieszkania socjalne. Udział mieszkań socjalnych w danej jednostce przestrzennej porównuje się z ich udziałem w skali całego miasta. Wskaźnik przybiera wartości od 0 (równomierne rozmieszczenie) do 1 (silna koncentracja).

na podstawie danych zbieranych przez merostwo Paryża, scharakteryzowano segment nowych mieszkań socjalnych w Paryżu (tj. wybudowanych lub pozyskanych w latach 2001-2012), ze szczególnym uwzględnieniem rozmieszczenia poszczególnych ich typów.

Oprócz wprowadzenia i podsumowania wyników, artykuł składa się z czterech części. W pierwszej przedstawiono pojęcie różnicowania społecznego w przeglądzie literatury zagranicznej. Następnie skoncentrowano się na wyjaśnieniu powiązań pomiędzy polityką mieszkaniową a polityką różnicowania społecznego we Francji. Trzecia część dotyczy ewolucji i różnicowania sektora mieszkań o regulowanym czynszu w Paryżu, w ostatniej zaś przeanalizowano zależności pomiędzy profilami społecznymi lokatorów w mieszkaniach socjalnych a udziałem tych mieszkań w poszczególnych rejonach statystycznych w Paryżu. Najważniejsze wnioski oraz weryfikację postawionej hipotezy ujęto w zakończeniu.

(Z)różnicowanie społeczne w ujęciu teoretycznym

Opisywane zagadnienia dotyczące różnicowania społecznego wpisują się w ogólną debatę dotyczącą potrzeby i sposobów ingerencji sektora publicznego w poprawę warunków zamieszkania (np. Ravetz, 2001), zwłaszcza w erze neoliberalizmu i rosnących nierówności oraz ubóstwa (Harvey, 2005; Pacione, 1999; Węclawowicz, 2001), w której ubogich mieszkańców szczególnie dotyka terytorialna stygmatyzacja (Wacquant, 2008).

Różnicowanie społeczne czy też różnicowane społecznie dzielnice nie są nowym zjawiskiem, a jego początków należy upatrywać już w XIX-wiecznej Anglii (Sarkissian, 1976). Niemniej jednak dyskusje nad potrzebą różnicowania społecznego nasiliły się w latach 1990. w Stanach Zjednoczonych oraz w wielu krajach Europy Zachodniej, m.in. w Wielkiej Brytanii, Francji, Szwecji czy Holandii, jako efekt postępującej koncentracji uboższej części ludności oraz trudności związanych z integracją imigrantów. Społeczne różnicowanie dzielnic, jako przeciwieństwo segregacji społecznej, miało stać się remedium w walce z nierównościami społecznymi, koncentracją ludności ubogiej, w myśl bezkrytycznie przyjmowanego paradygmatu normatywnego, że różnicowanie jest jednym z warunków do stworzenia egalitarnych stosunków społecznych (Genestier, 2010). W różnicowaniu mieszkańców pod względem dochodów, wieku, czy przynależności etnicznej dostrzegano sposób na niwelowanie tzw. efektu sąsiedztwa. Pomimo podejmowanych starań, nie określono jednak pożądanego udziału danej grupy ludności wśród mieszkańców osiedla czy dzielnicy (Galster, 2007), lub też jej rozmieszczenia w przestrzeni całego miasta, jednocześnie zapewniającego interakcje pomiędzy reprezentantami różnych grup, zwłaszcza etnicznych (Laan Bouma-Doff, 2007; Boschman, 2010). Wśród badaczy brakuje zgodności, według jakich kryteriów owo różnicowanie społeczne należałoby wspierać, by przyniosło pożądane skutki. Ponadto, wątpliwości budzi także skala

przestrzenna, której powinno dotyczyć różnicowanie społeczne: dzielnica, osiedle, budynek, czy może już klatka schodowa (Lelévrier, 2006).

Pomimo tych niejasności, polityka różnicowania społecznego jest prowadzona w wielu krajach, a za jej klasyczne narzędzie uważa się różnicowanie zabudowy mieszkaniowej – w sensie i jej formy, i przede wszystkim struktury własności, czyli równoważenie liczby mieszkań własnościowych oraz komunalnych (Musterd i Andersson, 2005; Kearns i Mason, 2007; Lupton i Tunstall, 2008; Bretherton i Pleace, 2010; Bergsten i Holmqvist, 2013; Boschman i inni, 2013; Livingston i inni, 2013). Wstępne badania wykazały, że segmentacja rynku mieszkaniowego odpowiada koncentracji określonych grup społeczno-ekonomicznych (Murdie i Borgegard, 1998). Wyniki dotychczasowych analiz zależności pomiędzy poziomem zróżnicowania form własności mieszkań a poziomem zróżnicowania społecznego nie są jednak jednoznaczne. W niektórych przypadkach, szeroko zakrojony zakres prac i wielkość obszaru, na którym prowadzone są działania publiczne zmierzające do społecznego różnicowania faktycznie przyniosł oczekiwane rezultaty (Murie i Musterd, 1996). W Wielkiej Brytanii częściowo potwierdzono istnienie umiarkowanej relacji pomiędzy poziomem zróżnicowania form własności mieszkań a poziomem zróżnicowania społecznego (Livingstone i inni, 2013), a jednocześnie brak związku pomiędzy zróżnicowaniem własności mieszkań a poziomem społecznego dobrobytu (Graham i inni, 2009). Badania dotyczące napływu właścicieli do dzielnic o wysokim udziale lokatorów socjalnych prowadzone w W. Brytanii i Holandii wskazują na pozytywną ocenę samego procesu, jednakże pełna zmiana zakorzenionego, negatywnego wizerunku ubogiej dzielnicy jest niezwykle trudna (Kleinhans, 2004). Z drugiej strony, przykłady rewitalizacji implantacyjnej (polegającej na wprowadzeniu nowych funkcji na obszary zdegradowane) wskazują, że napływ nowych mieszkańców przyczynia się do zróżnicowania kompozycji społecznej, ale poddaje się w wątpliwość ich znaczenie dla poprawy jakości życia dotychczasowych mieszkańców (Kaczmarek, 2001). Nawet jeśli prowadzona polityka sprzyja różnicowaniu społecznemu, zatrzymanie bądź przyciągnięcie gospodarstw domowych o wyższych dochodach jest trudne jeśli istnieje inna oferta mieszkaniowa, zwłaszcza w segmencie nowego budownictwa (Boschman i inni, 2013). Preferowanie „zamieszkiwania pomiędzy swoimi” (Pinçon i Pinçon-Charlot, 2004) jest kolejnym czynnikiem hamującym napływ gospodarstw o wyższych dochodach do ubogich dzielnic, nawet jeśli są one poddawane odnowie.

Przytoczone przykłady ilustrują różnicowanie społeczne poprzez zróżnicowanie struktury własności mieszkań. We Francji, a zwłaszcza w Paryżu, w pierwszej kolejności podejmowane są jednak próby różnicowania mieszkańców już w zasobie mieszkań o regulowanym czynszu, chociaż projekty rewitalizacji realizowane we Francji w ramach Krajowego Programu Renowacji Miejskiej (PNRU) w latach 2003-2013 dotyczyły budowy nowych osiedli złożonych z mieszkań socjalnych, własnościowych czy na wynajem na wolnym rynku w miejscu wybu-

rzonych blokowisk. Jednakże w żadnym z pięciu takich projektów zrealizowanych w Paryżu nie prowadzono wielkoskalowych wyburzeń, a jedynie rehabilitację istniejącej zabudowy (choć pojedyncze wyburzenia mają miejsce).

Różnicowanie społeczne poprzez politykę mieszkaniową we Francji

Nakierowanie polityki mieszkaniowej we Francji na zapewnienie odpowiedniej liczby mieszkań sięga drugiej połowy XIX wieku, gdy przyjęto pierwsze ustawy ułatwiające robotnikom nabywanie domów jednorodzinnych. W 1912 r. powołano pierwsze instytucje stawiające sobie za cel budowę mieszkań o regulowanym czynszu dla osób mających pracę (fr. *Habitation à Bon Marché*, HBM). Kryzys mieszkaniowy po II wojnie światowej przyczynił się do intensyfikacji działań wspierających mieszkalnictwo we Francji. Dawne instytucje HBM przekształcono w instytucje zarządzające mieszkaniem o regulowanym czynszu (fr. *Habitation à Loyer Modéré*, HLM), które rozpoczęły masową budowę wielkich osiedli mieszkaniowych. Początkowo ich rolą było zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych młodych gospodarstw domowych, które rozpoczynają karierę zawodową, a mieszkanie socjalne jest dla nich etapem na ścieżce, której ostatecznym celem było posiadanie własnego mieszkania lub domu (Horenfeld, 1998). Z biegiem lat, struktura społeczno-demograficzna lokatorów zasobu mieszkań wspieranych uległa jednak radykalnej zmianie. Część z nich wyprowadziła się, inni, których status materialny nie uległ zmianie a tym samym nie umożliwił zmiany miejsca zamieszkania, pozostali. Mieszkania o regulowanym czynszu stały się miejscem koncentracji ubogich (często wielodzietnych) gospodarstw domowych, samotnych starszych osób (zwykle w wyniku procesu tzw. „starzenia się w miejscu”) oraz niepełnych rodzin (Madoré, 2004). W związku z krytyką koncepcji wielkich osiedli mieszkaniowych, zarówno w środowisku naukowym jak i wśród polityków, w latach 1970. wycofano się z promowania budownictwa wielkopłytowego.

Stopniowa zmiana podejścia do kwestii mieszkaniowej z ilościowego (wspierającego przede wszystkim budownictwo) na jakościowe (wspierające w pierwszej kolejności uboższych mieszkańców) zaowocowała modyfikacją legislacji w 1977 r. (Madoré, 2004). Obecnie funkcjonujące formy pomocy państwowej można podzielić na trzy kategorie: (1) wspierające budownictwo mieszkalne (fr. *aide à la pierre* – w dosłownym tłumaczeniu „wsparcie dla kamieni”), (2) wspierające lokatorów (fr. *aide à la personne* – wsparcie dla ludzi) oraz (3) narzędzia fiskalne. Beneficjentami poszczególnych typów wsparcia dla mieszkalnictwa są zarówno prywatni i publiczni deweloperzy mieszkaniowi, jak i osoby prywatne. Wsparcie budownictwa mieszkaniowego koncentruje się na różnicowaniu systemu pożyczek przeznaczonych dla podmiotów z osobowością prawną lub osób fizycznych, które podejmują się wybudowania, wyremontowania lub nabycia mieszkań

o regulowanym czynszu na wynajem² w kilku kategoriach, omówionych poniżej. Wsparcie dla mieszkańców obejmuje szeroki wachlarz zasiłków mieszkaniowych i rodzinnych. Ponadto, w określonych przypadkach zarówno podmioty prawne, jak i osoby fizyczne mogą skorzystać z gamy narzędzi fiskalnych (m.in. obniżony podatek VAT na materiały budowlane i remonty w budynkach z mieszkaniami o regulowanym czynszu oraz obniżki podatku dochodowego przy inwestycjach związanych z budownictwem mieszkaniowym w segmencie lokali o regulowanym czynszu). W artykule skoncentrowano się na omówieniu znaczenia pierwszej formy wsparcia oferowanego przez państwo.

Ze względu na sposób finansowania możemy wyróżnić trzy podstawowe typy mieszkań socjalnych we Francji³: PLUS (od 2001 r.; *Prêt locatif à usage social*), PLAI (*Prêt locatif aidé d'intégration*) i PLS (*Prêt locatif social*). W styczniu każdego roku ministrowie odpowiedzialni za mieszkalnictwo, gospodarkę, finanse i zdrowie wydają wspólne rozporządzenie określające maksymalną wysokość czynszu w poszczególnych typach mieszkań oraz maksymalną wysokość rocznych dochodów gospodarstw domowych, które mogą się o nie ubiegać. Te ostatnie są uzależnione od geograficznej lokalizacji mieszkania oraz od składu gospodarstwa domowego (tab. 1). Punktem odniesienia są mieszkania typu PLUS, przeznaczone dla gospodarstw domowych o średnich dochodach. Mieszkania PLAI stanowią ofertę dla gospodarstw o dochodach nieprzekraczających 60% dochodów w kategorii PLUS, natomiast mieszkania typu PLS – dla gospodarstw o dochodach na poziomie 130% dochodów gospodarstw domowych w mieszkaniach PLUS. Lokatorzy mieszkań socjalnych, których dochody wzrosły, są zobowiązani do uiszczenia podwyższonej opłaty za czynsz. Osoby, których dochody co najmniej dwukrotnie przekraczają ustalone limity, a które zamieszkują obszary borykające się z problemami mieszkaniowymi, są zmuszone do opuszczenia lokalu (zasadę tę wprowadzono ustawą Boutin z 2009 r. przyjmując 3-letni okres karencji dla tych gospodarstw).

Głównym celem polityki mieszkaniowej we Francji jest zwiększanie liczby mieszkań socjalnych oraz dywersyfikacji czynszów, prowadzące do zróżnicowania społecznego. Teoretycznie, gminy, które nie uzyskają pożądanego udziału mieszkań socjalnych (25%) na swoim terytorium do 2025 r. są zobowiązane do uiszczenia grzywny, której wysokość zależy od wielkości danej gminy oraz liczby „brakujących” mieszkań socjalnych. Niemniej jednak, niektóre jednostki samorządu terytorialnego (zwłaszcza zamożne), w których mieszkania socjalne stanowią niewielki odsetek, nie są zainteresowane zwiększaniem ich liczby,

² W artykule skoncentrowano się na mieszkaniach o regulowanym czynszu na wynajem. Wsparcie budownictwa mieszkaniowego obejmuje jednak wiele innych sytuacji, np. nabycie, remont lub budowę domu jednorodzinnego przez osoby fizyczne, które spełniają określone kryteria dochodowe, i które przeznaczają nabyty lokal na swoje główne miejsce zamieszkania (w takim przypadku wynajęcie lokalu osobom trzecim nie jest dozwolone).

³ Pominięto tu kwestię mieszkań wybudowanych przed 1977 r., które również nie stanowią jednolitego segmentu, a cechowały się odmiennym standardem i wysokością czynszów.

Tabela 1. Limity rocznych dochodów gospodarstw domowych ubiegających się o mieszkania o regulowanym czynszu w Paryżu i gminach sąsiadujących (stan na dzień 9.01.2015) oraz maksymalne stawki czynszu (stan na 18 marca 2014 r.)

Annual income limits for households seeking dwellings with regulated rent in Paris and surrounding communes (as of 9.01.2015), as well as levels of rent (as of 18.03.2014)

Typ gospodarstwa domowego <i>Type of household</i>	Limity dochodów w poszczególnych typach mieszkań <i>Income limits in different types of dwellings</i> (euro)			
	PLAI	PLUS	PLS	PLI ^a
Gospodarstwa 1-osobowe	12 722	23 127	30 065	41 629
Gospodarstwa 2-osob. oprócz młodych gosp. ^b	20 740	34 565	44 935	62 217
Gospodarstwa 3-osob., lub 1 osoba + osoba na utrzymaniu, młode gosp.	27 186	45 311	58 904	74 790
Gospodarstwa 4-osob., lub 1 osoba + 2 osoby na utrzymaniu	29 757	54 098	70 327	89 584
Gospodarstwa 5-osob., lub 1 osoba + 3 osoby na utrzymaniu	35 399	64 365	83 675	106 051
Gospodarstwa 6-osob., lub 1-osob. + 4 osoby na utrzymaniu	39 836	72 429	94 158	119 340
Dodatkowa osoba w gospodarstwie	> 4 438	> 8 070	> 10 491	> 13 298
Maksymalna wysokość czynszu za 1 m ²	5,94	6,66	13,00	18,38

^a *Prêt locatif intermédiaire* – mieszkania, które należą do segmentu mieszkań o regulowanym czynszu, ale według ustawy SRU z 2000 r. nie są zaliczane do zasobu mieszkań socjalnych.

^b suma wieku członków gospodarstwa nie większa niż 55 lat.

Źródło/Source: <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F869.xhtml>

a w konsekwencji są skłonne raczej zapłacić karę niż spełnić wymogi nałożone przez ustawę. Taka postawa poddaje w wątpliwość słuszność przyjętych narzędzi oraz ich realne możliwości oddziaływania na strukturę społeczną w zasobach uspołecznionych. W ustawie z 2013 r. zaostżono kary (ich wysokość zwiększono pięciokrotnie) nakładane na gminy niewywiązujące się z wymaganej liczby mieszkań.

Polityka różnicowania społecznego poprzez różnicowanie zasobu mieszkaniowego jest prowadzona we Francji w ramach dwóch działań. Pierwsze, realizowane od ponad 20 lat, koncentruje się na dzielnicach i gminach o wysokim poziomie koncentracji ludności o najniższych dochodach, będących lokatorami mieszkań socjalnych. Działania obejmujące wyburzenia i budowę nowych, zróżnicowanych pod względem struktury własności mieszkań, znalazły się w centrum polityki odnowy miejskiej i tzw. polityki miejskiej (*politique de la ville*), a w latach 2003-2013 były realizowane pod egidą Krajowego Programu Reno-

wacji Miejskiej (por. Górczyńska, 2014). Wyniki tych ostatnich, mimo że wskazują korzystny kierunek zmian, tj. spadek koncentracji ludności o najniższych dochodach, nie są tak obiecujące jak zakładano. W obliczu wyburzeń, najemcy lokali socjalnych o nieco wyższych dochodach spontanicznie opuszczają miejsce zamieszkania, natomiast najbiedniejsze gospodarstwa domowe są przesiedlane często do tych samych budynków, co powoduje ich ponowną koncentrację (Lelévrier, 2010). Ponadto, preferencje mieszkaniowe gospodarstw przesiedlanych w wyniku projektów renowacji miejskiej nie zawsze są zaspokajane, co narusza dotychczas ukształtowane środowisko społeczne i wzbudza falę protestów i niezadowolenia (Posthumusa i Lelévrier, 2013).

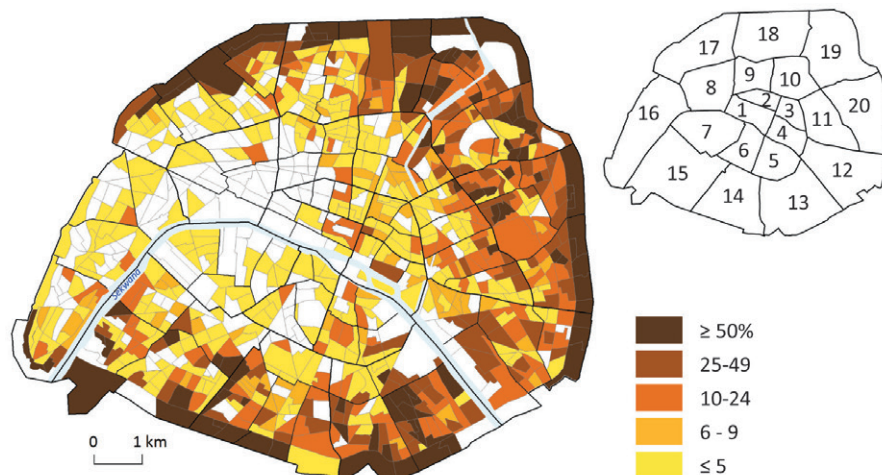
Drugi nurt polityki różnicowania społecznego rozwijający się zwłaszcza w ostatnich latach dotyczy działań w zamożnych dzielnicach, a dokładniej budowy mieszkań socjalnych bądź pozyskania lokali, które będą pełniły takie funkcje. Wprowadzenie lokatorów socjalnych do budynków dotychczas zamieszkałych wyłącznie przez właścicieli mieszkań i najemców na wolnym rynku prowadzi jednak do cichych konfliktów, niejednokrotnie zakończonych „ucieczką” tych drugich, niepotrafiących zaakceptować odmienności swoich sąsiadów, często rodzin imigrantów (Bacqué i inni, 2010).

Warto zauważyć, że wymienione podejścia w polityce różnicowania społecznego są dość wyraźnie postulowane przez określone ugrupowania polityczne. Partie prawicowe zabiegają o wzrost liczby mieszkań socjalnych oraz ułatwienie nabycia mieszkania, podczas gdy partie lewicowe popierają przede wszystkim budowę bądź pozyskanie nowych mieszkań socjalnych w zamożnych dzielnicach (Genestier, 2010).

W kolejnej części artykułu skoncentrowano się na przeanalizowaniu ewolucji mieszkań socjalnych w Paryżu w ostatnim dwudziestolecium, mając na uwadze zaprezentowane cele polityki mieszkaniowej i różnicowania społecznego.

Zasoby uspołecznione w Paryżu i ich ewolucja w latach 1990-2010

Wraz z rosnącą gęstością zaludnienia w Paryżu (20,4 tys. os./km² w 1990 i ponad 21 tys. os./km² w 2011 r.), rośnie także liczba mieszkań (z 1,095 mln w 1990 r. do 1,163 mln w 2010). Wzrost dotyczy przede wszystkim mieszkań socjalnych (134 tys. w 1990 r. wobec 198 tys. w 2010, co stanowi odpowiednio 12% i 17% ogółu mieszkań paryskich), a następnie mieszkań własnościowych (310 tys. w 1990 r. i 384 tys. w 2010). W 1990 r. około 60% paryskich mieszkań socjalnych koncentrowało się w zaledwie czterech okręgach (15, 19, 13 i 20), przy czym udział ten zmniejszył się do blisko 50% w 2010 r. Mieszkania socjalne są jednak nadal nierównomiernie rozmieszczone w przestrzeni miasta (ryc. 1), a ich poziom koncentracji w przestrzeni jest wysoki. Chociaż wartość wskaźnika „delta” w stosunku do mieszkań socjalnych nieznacznie spadła w latach



Ryc. 1. Rozmieszczenie mieszkań socjalnych w Paryżu w 2010 r.

Opracowanie własne na podstawie danych ze Spisu Powszechnego Ludności 2010, Krajowy Instytut Statystyki i Badań Ekonomicznych (Institut national de la statistique et des études économiques, INSEE).

Distribution of dwellings in the social-housing category in Paris in 2010

Author's own elaboration based on data from the *Institut national de la statistique et des études économiques*, INSEE.

1990-2010, to nadal ten segment mieszkań charakteryzuje najbardziej wyraźne nierównomierne rozmieszczenie w porównaniu do dwóch pozostałych (tab. 2). Ich koncentracja w dzielnicach peryferyjnych jest uwarunkowana historycznie. W latach 1930. wzdłuż współczesnych granic administracyjnych miasta

Tabela 2. Poziom koncentracji mieszkań w Paryżu w 1990 i w 2010 r.

Degree of concentration of dwellings in Paris in 1990 and 2010

Rok Year	Wskaźnik koncentracji „delta” / <i>Concentration index „delta”</i>		
	mieszkania własnościowe <i>privately owned dwellings</i>	mieszkania lokatorskie na wolnym rynku <i>privately rented dwellings</i>	mieszkania socjalne <i>social dwellings</i>
1990	0,2983	0,2805	0,5646
2010	0,2933	0,2894	0,4980

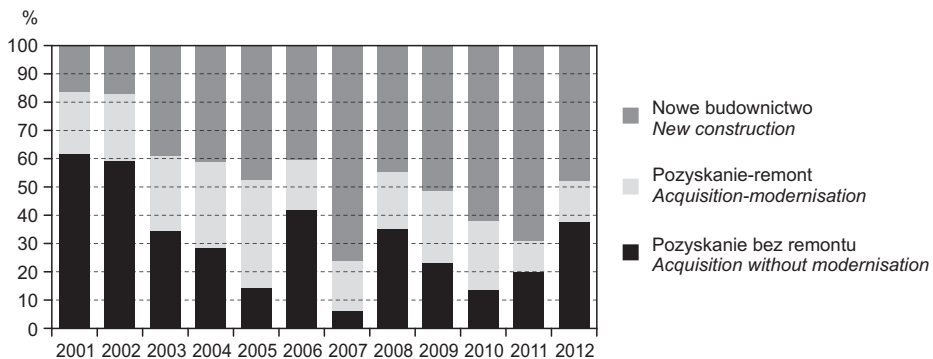
Opracowanie własne na podstawie danych ze Spisu Powszechnego Ludności 2010, Krajowy Instytut Statystyki i Badań Ekonomicznych (Institut national de la statistique et des études économiques, INSEE).

Author's own elaboration based on data from the *Institut national de la statistique et des études économiques*, INSEE.

powstały osiedla mieszkań o regulowanym czynszu HBM. W latach 1950-1970, w ramach działań związanych z eliminacją mieszkań substandardowych, stare budynki wyburzano i zastępowano wieżowcami z lokalami o kontrolowanym czynszu, które dominują na północy i wschodzie.

Wzrost liczby mieszkań w zasobie mieszkań o regulowanym czynszu następuje w wyniku kilku odmiennych procesów: budowy mieszkań lub budowy typu VEFA (fr. *vente en état futur d'achèvement*) oraz pozyskania mieszkań lub lokali już istniejących (z remontem lub bez remontu), które zaczynają pełnić funkcję mieszkań socjalnych. System VEFA polega na zakupie „nieruchomości do wybudowania” przez instytucje HLM. W ten sposób nabywają one prawa własności do gruntu oraz do dotychczas wybudowanej części budynku. Ta forma pozyskania nowych mieszkań socjalnych odgrywa jednak mniejszą rolę w Paryżu: w latach 2008-2013 zaledwie 1% tutejszych nowych mieszkań socjalnych pochodził z tego typu operacji, wobec około 10% mieszkań w departamentach okalających.

Na początku XXI wieku, w wyniku bardzo ograniczonej przestrzeni pod zabudowę w obrębie Paryża, liczba mieszkań socjalnych zwiększała się głównie w wyniku pozyskania. Trend ten uległ jednak odwróceniu w kolejnych latach (ryc. 2), wraz z sukcesywnie wprowadzanymi ułatwieniami w pozyskaniu gruntów. Kwestię tę regulowała ustawa z 2005 r. o zaplanowanej spójności społecznej, umożliwiającą przekazywanie gminom terenów należących do władz centralnych po obniżonych kosztach, pod warunkiem, że posłużą one za



Ryc. 2. Sposoby realizacji mieszkań socjalnych w Paryżu w latach 2001-2012
Modes of establishing dwellings within the social-housing category in Paris between 2001 and 2012

Opracowanie własne na podstawie: / Author's own elaboration on the basis of: Inventaire des logements sociaux financés à Paris entre 2001 et 2012; http://opendata.paris.fr/opendatasoft.com/explore/dataset/logements_sociaux_finances_a_paris/?start=2280&tab=metas

miejsce realizacji nowych mieszkań socjalnych. W 2013 r., ustawa „Dufflot 1”⁴ rozszerzyła powyższe przywileje na tereny należące do państwowych instytucji publicznych (np. SNCF⁵, RFF⁶). W Paryżu skoncentrowano się na pełnym wykorzystaniu wszystkich wolnych terenów w mieście będących w posiadaniu władz centralnych lub instytucji publicznych (biura, szpitale, koszary, nieużytki kolejowe), na których w pierwszej kolejności zaplanowano budowę kolejnych mieszkań socjalnych.

Należy podkreślić, że chociaż ogólna liczba mieszkań w segmencie uspołecznionym w Paryżu wzrasta, każdego roku niewielka ich część ulega skutkom różnych procesów: sprzedaży lokatorom, wyburzenia lub zmiany pełnionej funkcji. Istniejąca od 1965 r. możliwość sprzedaży mieszkań socjalnych ich lokatorom nie cieszy się popularnością⁷ (Amzallag i Taffin, 2010) przede wszystkim z powodu cen mieszkań socjalnych, utrzymujących się do 2006 r., na poziomie cen wolnorynkowych. Na francuskim rynku mieszkaniowym stworzono inne, konkurencyjne oferty (np. możliwość zakupu mieszkania preferencyjnych warunkach kredytowych dla gospodarstw domowych o niższych dochodach), które sprawiły, że zainteresowanie lokatorów „prywatyzacją” nie było tak wysokie jak w krajach Europy Centralnej. W Paryżu, wskaźniki sprzedaży mieszkań socjalnych ich lokatorom były niższe niż w całym regionie paryskim. Przykładowo, w 2010 roku tylko 2 lokale socjalne w Paryżu sprzedano osobom fizycznym⁸, podczas gdy w sumie ubyłoby z segmentu mieszkań socjalnych w tym roku około 1,4 tys. lokali: ponad 70% z nich przestało pełnić funkcje mieszkalne, a 15% znajdowało się w wyburzonych budynkach. Skala wyburzeń jest różnorodna: od wielkich rewitalizacji finansowanych ze środków krajowych po uzgodnione operacje prowadzone przez pojedynczych zarządców budynków socjalnych. Najczęstsze są wyburzenia silnie zdegradowanych budynków lub takich, które nie odpowiadają współczesnym normom (zbyt małe lokale, słaba izolacja termiczna, niska klasa energetyczna itp.). W miejscu wyburzonych zawsze powstają nowe mieszkania (także powierzchnie handlowe, biurowe i usługowe w zależności od skali projektu), których liczba przewyższa liczbę lokali wyburzonych. Dostosowanie nowych budynków do obowiązujących norm technicznych i energetycznych pozwala niejednokrotnie obniżyć wysokość opłat za ogrzewanie i czynsz. W realizowanych

⁴ Od nazwiska Cécile Dufflot, pełniącej funkcję Ministra mieszkalnictwa i równości terytorialnej we Francji w latach 2012-2014.

⁵ *Société nationale des chemins de fer français* – krajowy przewoźnik kolejowy pasażerski i towarowy

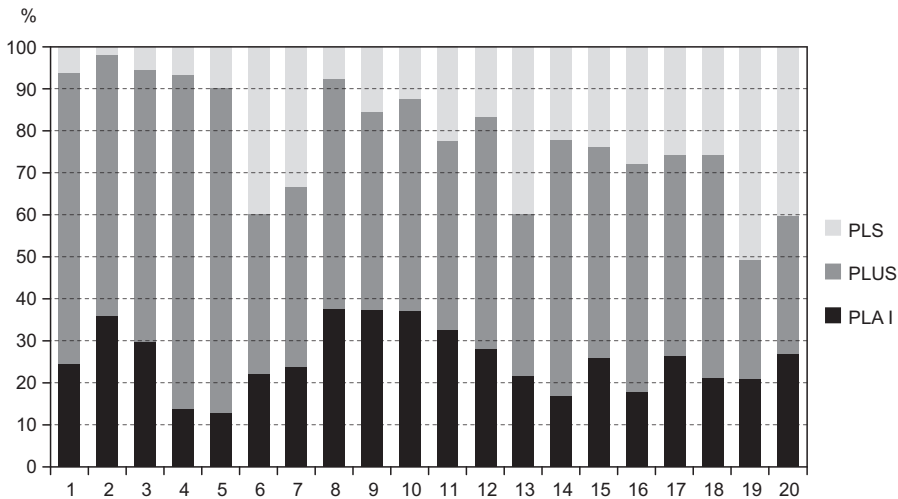
⁶ *Réseau ferré de France* – francuskie przedsiębiorstwo publiczne, zarządzające krajową infrastrukturą kolejową

⁷ Zaplanowano wyprzedawanie około 1% mieszkań socjalnych rocznie, tj. około 40 tys. lokali, natomiast realna sprzedaż utrzymywała się na poziomie 4-5 tys. rocznie.

⁸ Na podstawie wyników ankiety dotyczącej zasobu mieszkań socjalnych w regionie paryskim (EPLS), realizowanej do 2010 r. przez Dyрекcję regionalną i międzydepartamentalną ds. infrastruktury i zagospodarowania przestrzennego regionu IDF.

programach podkreśla się także stworzenie bardziej harmonijnego zagospodarowania przestrzeni poprzez lepsze wkomponowanie nowej zabudowy w układ urbanistyczny dzielnicy.

W przypadku nowych mieszkań socjalnych, wybudowanych lub pozyskanych od początku XXI wieku, uwagę przykuwa udział i rozmieszczenie mieszkań poszczególnych typów. Wśród mieszkań socjalnych powstałych w Paryżu w latach 2001-2012, lokale PLUS stanowiły 46,5%, co czwarte mieszkanie było przeznaczone dla gospodarstw o najniższych dochodach (PLAI), a co trzecie dla gospodarstw o umiarkowanie wyższych dochodach (PLS). Poszczególne paryskie okręgi charakteryzował odmienny udział określonych typów nowych mieszkań socjalnych (ryc. 3). Wynikało to częściowo z przyjętej polityki różnicowania społecznego. W ten sposób, w dzielnicach centralnie położonych, z niższym udziałem mieszkań socjalnych, zabiegano o powiększenie ich oferty, natomiast w dzielnicach peryferyjnych, dysponujących przeważnie znaczącym zasobem lokali o regulowanym czynszu, dążono do przyciągnięcia gospodarstw o nieco wyższych dochodach poprzez zwiększenie oferty mieszkań PLS.



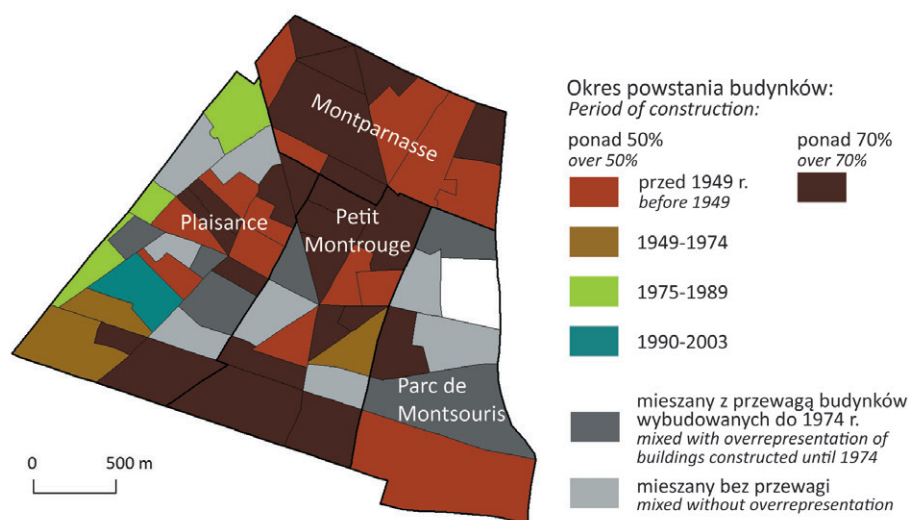
Ryc. 3. Typy nowych mieszkań socjalnych powstałych w Paryżu w latach 2001-2012 według okręgów

Źródło: jak rycina 2.

Types of new dwellings in the social-housing category introduced in Paris between 2001 and 2012, by district

Source: see Fig. 2.

O ile w skali paryskich okręgów faktycznie przyjęto takie założenia, o tyle w skali dzielnic⁹ sytuacja komplikuje się. Na przykład w peryferyjnie położonym 14 okręgu Paryża (ryc. 4, tab. 3) w dzielnicy Montparnasse z najniższym udziałem mieszkań socjalnych (por. ryc. 1) w ogólnym zasobie mieszkaniowym (w porównaniu do trzech pozostałych), w ostatnim dziesięcioleciu wybudowano ich najmniej, przy czym ponad połowę stanowiły lokale dla gospodarstw o niższych dochodach (PLAI), ale aż 1/3 – dla gospodarstw o średnich wyższych dochodach (PLS). Przeciwnie w dzielnicy Plaisance o najwyższym odsetku mieszkań socjalnych (powstałych głównie w latach 1970. i współcześnie stygmatyzowanych) – tu wybudowano ich najwięcej. Jedynie co siódme mieszkanie było



Ryc. 4. Struktura wieku mieszkań w 14 okręgu Paryża (podział na cztery dzielnice i rejony statystyczne)

Opracowanie własne na podstawie Spisu Powszechnego Ludności 2006.

Age structure of dwellings in the 14th district (*arrondissement*) of Paris (division into four neighbourhoods and statistical regions)

Author's own elaboration on the basis of National Population Census 2006.

⁹ Każdy z 20 **okręgów** paryskich dzieli się na 4 dzielnice. W wyborach samorządowych wyłaniana jest rada okręgu, przy czym radni, którzy uzyskali największą liczbę głosów wchodzi również w skład rady miasta Paryża. Kompetencje rady okręgu są ograniczone do redystrybucji środków przekazanych z budżetu miasta na określone działania, dyskusji na temat projektów związanych z zagospodarowaniem przestrzennym, inwestycjami społecznymi (definiowanymi na poziomie miasta a wdrażanych przez poszczególne rady okręgów), opiniowania projektów realizowanych na obszarze okręgu etc. **Dzielnice** są tworem kształtującymi się już od XVIII wieku, o określonej, jednorodnej architekturze i składzie społecznym; pierwotnie pełniły funkcje administracyjne (Humain-Lamoure, 2010). Współcześnie 80 dzielnic paryskich stanowi najniższy, pomocniczy szczebel administracji publicznej. Od 2002 r. wprowadzono rady dzielnic, które mają wspierać budowanie demokracji lokalnej (ich zasięg terytorialny nie zawsze pokrywa się z zasięgiem dzielnic administracyjnych).

Tabela 3. Udział mieszkań socjalnych według dzielnic w 14 okręgu Paryża w 2010 r.
Share of dwellings falling within the social-housing category, by quarters within the 14th
arrondissement of Paris in 2010

Dzielnica <i>Quarter</i>	Liczba mieszkań socjalnych <i>Number of social dwellings</i>	Udział mieszkań socjalnych / <i>Share of social dwellings</i>				
		w zasobie mieszkań ogółem w 2010 r. <i>in the total stock of dwellings in 2010</i>	wśród lokali wybudowanych/ pozyskanych w latach 2001-2012 wg dzielnic <i>among dwellings constructed/acquired between 2001 and 2012 by quarters</i>	w tym (dzielnica = 100%): <i>of which (district = 100%):</i>		
				PLA I	PLUS	PLS
14 okręg Paryża	17 184	24,0	100	17,0	61,0	22,0
Plaisance	10 869	34,8	55,1	14,6	71,6	13,8
Parc Montsouris	1 994	21,3	7,9	43,4	41,6	15,0
Petit-Montrouge	4 039	19,2	32,2	8,9	55,4	35,7
Montparnasse	282	2,9	4,8	55,4	7,9	36,6

Opracowanie własne na podstawie / Author's own elaboration on the basis of: RP2010 INSEE, Inventaire des logements sociaux financés à Paris entre 2001 et 2012; http://opendata.paris.fr:opendatasoft.com/explore/dataset/logements_sociaux_finances_a_paris/?start=2280&tab=metas

skierowane do gospodarstw o średnich wyższych dochodach (typ PLS). Nierównomierne rozmieszczenie nowych mieszkań socjalnych będzie więc prowadziło do wzrostu ich koncentracji w skali dzielnic, a nie do ich rozproszenia w przestrzeni miasta.

Oprócz opisanej wyżej specyfiki rozmieszczenia mieszkań socjalnych w przestrzeni Paryża i typów mieszkań ze względu na wysokość dochodów i czynszu, istotny wpływ na kompozycję społeczną lokatorów ma system przydziału lokali. Wspomniane wcześniej instytucje HLM, posiadające i zarządzające mieszkaniami socjalnymi we Francji, podpisują umowy z różnymi podmiotami, mającymi swój wkład w finansowanie budowy lub rehabilitacji mieszkań, które tym samym nabywają prawo do rezerwacji części lokali (APUR, 2008). Prawo to obejmuje zarówno władze centralne (dysponują możliwością rezerwacji 30% mieszkań w programach nowego budownictwa oraz rewitalizacji, w tym 25% dla gospodarstw priorytetowych tzn. znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej i 5% dla urzędników), władze lokalne Paryża (prawo rezerwacji co najmniej 20% lokali w realizowanych programach) czy niektóre ministerstwa, jak i prywatnych przedsiębiorców (zatrudniających powyżej 20 pracowników), zrzeszonych w ramach spółki akcyjnej pod nazwą Unia Przedsiębiorców i Pracowników na rzecz Mieszkalnictwa (fr. *Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement*, UESL). Od 1953 r. pod egidą UESL zbierane są środki na poczet budownic-

twa mieszkaniowego pod nazwą „Działanie Mieszkanie” (fr. *Action Logement*). Zrzeszeni przedsiębiorcy wpłacają 1%¹⁰ od kwoty wypłacanych wynagrodzeń, co daje im możliwość rezerwacji określonej puli mieszkań socjalnych. W efekcie, gospodarstwa domowe mogą ubiegać się o mieszkanie o regulowanym czynszu wykorzystując odmienne ścieżki składania podań. W ten sposób w budynku administrowanym przez daną instytucję HLM mogą znaleźć się lokatorzy, którzy otrzymali mieszkanie bezpośrednio od instytucji HLM bądź w ramach rezerwacji różnych typów podmiotów. W opinii jednych będzie to zatem mieszkanie socjalne, ponieważ złożyli podanie bezpośrednio do gminy lub instytucji HLM, a dla innych mieszkanie „służbowe”, gdyż swoje podanie złożyli u jednego ze stowarzyszeń skupionych w UESL i reprezentujących pracodawców. Dodatkowo mnogość instytucji HLM funkcjonujących jako instytucje departamentalne, spółki bądź spółdzielnie, sprawiła, że już w latach 1970. profile społeczne lokatorów w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez poszczególne podmioty były odmienne (Pinçon, 1976).

Współcześnie zarówno instytucje HLM, jak i władze lokalne stosują rozmaite strategie związane z przesiedlaniem lokatorów socjalnych w ramach programów odnowy miejskiej (Lelévrier, 2008) oraz podczas przydzielania mieszkań nowym lokatorom (Houard, 2009), w celu osiągnięcia pożądanego przez siebie składu społecznego w lokalach socjalnych zlokalizowanych w danej gminie. Z punktu widzenia celów polityki różnicowania społecznego, takie działania są niedopuszczalne, jednakże lokalni władarze oficjalnie nie przyznają się do dyskryminacji gospodarstw domowych, których profil społeczny nie odpowiada ich wizji kompozycji społecznej.

Reasumując, na zróżnicowanie społeczne lokatorów w zasobie socjalnym nakładają się rozmaite elementy:

- zróżnicowanie mieszkań pod względem okresu powstania budynków, np. wieżowce powstałe w latach 1970. zwykle cieszą się „złą sławą”;
- lokalizacja: mieszkanie socjalne w gminach z wysokim odsetkiem mieszkań socjalnych jest inaczej postrzegane niż mieszkanie socjalne w gminie o niskim odsetku mieszkań socjalnych (tym samym mieszkanie socjalne w Paryżu nie ma identycznych konotacji jak mieszkanie na północnym przedmieściu Paryża);
- typy mieszkań ze względu na wysokość czynszu i dochodów gospodarstw, które mogą się o nie ubiegać;
- typy instytucji zarządzających zasobem mieszkań socjalnych;
- sposoby uzyskania mieszkania socjalnego przez gospodarstwa mieszkaniowe.

¹⁰ Od 1992 r., przedsiębiorcy wpłacają 0,45% na poczet *Action Logement*, a 0,50% na poczet Krajowego Funduszu Pomocy mieszkaniowej, finansującego różne dodatki mieszkaniowe, jednak już bez preferencji dla pracowników określonych firm.

Kto faktycznie mieszka w paryskich lokalach o kontrolowanym czynszu?

Liczba osób ubiegających się o mieszkanie socjalne w Paryżu stale wzrasta: w 2001 r. złożono około 100 tys. wniosków, a w 2012 r. blisko 140 tys., wśród których 75% stanowiły podania osób mieszkających już w Paryżu (APUR, 2013). Ten znaczący wzrost jest wyjaśniany z jednej strony zmianą procedury rejestracji wniosków w ostatnich latach, a z drugiej – wzrostem liczby rozwodów, tworzeniem nowych związków i narastającymi trudnościami w znalezieniu mieszkania na wolnym rynku, wynikającymi z gwałtownego wzrostu cen mieszkań i czynszów w Paryżu w ostatnich 10 latach. W efekcie, blisko połowę spośród obecnie ubiegających się o mieszkania socjalne w Paryżu stanowią gospodarstwa 1-osobowe.

Uwzględniając zróżnicowanie wysokości czynszów w mieszkaniach socjalnych oraz dopuszczalne wysokości dochodów potencjalnych lokatorów w danym typie mieszkań socjalnych, profil społeczno-zawodowy osób ubiegających się o mieszkania jest dość zróżnicowany. W grupie osób, które złożyły wniosek o przydział mieszkania socjalnego, około 8% w 2004 r. a niecałe 10% w 2012 charakteryzują dochody przekraczające poziom PLUS. Pod względem statusu społeczno-zawodowego grupa ta wyróżnia się na tle starających się o mieszkanie socjalne w Paryżu nadreprezentacją osób należących do wyższych kategorii społeczno-zawodowych (tab. 4).

W latach 1990-2010 liczba gospodarstw domowych zamieszkujących lokale socjalne w Paryżu wzrosła we wszystkich kategoriach społeczno-zawodowych oprócz robotników (tab. 5). W wartościach bezwzględnych najsilniej wzrosła grupa gospodarstw kadr zarządzających, menadżerów oraz specjalistów, chociaż nadal najliczniejszą grupę wśród lokatorów tworzą emeryci i technicy.

Rozmieszczenie lokatorów mieszkań socjalnych według ich kategorii społeczno-zawodowej w 2010 r. (ryc. 5) częściowo pokrywa się ze strukturą społeczno-przestrzenną Paryża. Większy udział wyższych i średnich wyższych kategorii zawodowych charakteryzuje rejon o niższych udziale mieszkań socjalnych (por. ryc. 1). Rozmieszczenie pozostałych kategorii społeczno-zawodowych przybiera bardziej mozaikowaty wzór, jednak ich udział w zamożnych dzielnicach na zachodzie i w centrum Paryża jest wyraźnie niższy.

Analiza zależności pomiędzy zmiennymi opisującymi udział poszczególnych kategorii społeczno-zawodowych wśród lokatorów mieszkań socjalnych a udziałem tych mieszkań w rejonach statystycznych wykazała istnienie umiarkowanej zależności wśród większości grup w 1990 r. i tylko wśród kilku – w 2010 (tab. 6). W 2010 r. wyższy udział mieszkań socjalnych współwystępował z wyższym udziałem kategorii rzemieślników i sprzedawców, robotników oraz osób na emeryturze. W przypadkach dwóch ostatnich, wartości współczynników korelacji wzro-

Tabela 4. Profile społeczno-zawodowe osób ubiegających się o mieszkanie socjalne w Paryżu w 2004 i 2012 r.

Socio-professional profiles of persons seeking social housing in Paris in 2004 and in 2012

Kategoria społeczno-zawodowa <i>Socio-professional category</i>	Osoby ubiegające się o mieszkanie socjalne <i>Persons demanding social dwelling</i>			
	ogółem <i>total</i> (%)		o dochodach przekraczających poziom PLUS <i>with incomes superior to PLUS ceiling</i> (%)	
	2004	2012	2004	2012
Technicy i niższe zawody techniczne	28,7	30,9	14,8	23,8
Inne osoby nieaktywne zawodowo	29,5	25,6	9,0	5,7
Specjaliści, średni personel biurowy i techniczny	12,0	14,0	27,8	25,8
Robotnicy	12,8	11,1	4,7	4,1
Kierownicy, wyższe kadry menadżerskie, osoby zajmujące stanowiska naukowe i artystyczne	7,7	9,3	31,8	29,4
Osoby na emeryturze	8,0	7,4	11,1	10,1
Rzemieślnicy, sprzedawcy, właściciele firm	1,4	1,7	1,1	1,1

Źródło/Source: APUR, 2005, 2013.

sły w badanym okresie, wskazując na umocnienie się współzależności. Słabszą, pozytywną współzależność pomiędzy udziałem mieszkań socjalnych i określonych grup społeczno-zawodowych lokatorów zanotowano jeśli chodzi o kategorię techników i specjalistów. Interesujące zmiany nastąpiły w przypadku kategorii kierowników i menadżerów: o ile w 1990 r. ich współwystępowanie w mieszkaniach socjalnych było pozytywnie skorelowane z wysokością udziału tych ostatnich w rejonach statystycznych, o tyle w 2010 r. takiej zależności nie stwierdzono. Co więcej, nastąpiło nawet odwrócenie kierunku relacji pomiędzy opisywanymi zmiennymi. Wykazano istnienie negatywnej korelacji pomiędzy współwystępowaniem mieszkań socjalnych i lokatorów zajmujących stanowiska kierownicze i menadżerskie, choć wartość współczynnika jest bardzo niska, a tym samym nieistotna statystycznie.

Analizę korelacji uzupełniono opisem profili społeczno-zawodowych lokatorów w mieszkaniach socjalnych w rejonach z odmiennym udziałem mieszkań socjalnych. Profile te uległy pewnym ewolucjom w latach 1990-2010, przyjmując nieco odmienne kierunki w rejonach statystycznych o określonym udziale mieszkań socjalnych (ryc. 6). Wyjątek stanowią gospodarstwa domowe rzemieślników, sprzedawców, techników oraz osób nieaktywnych zawodowo, których

Tabela 5. Zmiana liczby gospodarstw domowych zamieszkujących mieszkania socjalne według kategorii społeczno-zawodowych głów gospodarstw domowych w Paryżu w latach 1990-2010 (1990=100)

Change in the number of households living in social-housing dwellings by reference to the different socio-professional categories of heads of households in Paris between 1990 and 2010 (1990=100)

Liczba gospodarstw domowych w mieszkaniach socjalnych, w tym: <i>Number of households in social dwelling:</i>	Rok <i>Year</i>		Zmiana <i>Change</i> 1990=100
	1990	2010	
Kategorie społeczno-zawodowe głów gospodarstw domowych:			
osoby na emeryturze	38 004	56 479	149
technicy i niższe zawody techniczne	26 144	39 991	153
robotnicy	20 824	20 725	100
specjaliści i średni personel biurowy i techniczny	20 360	33 147	163
kierownicy, wyższe kadry menadżerskie, osoby zajmujące stanowiska naukowe i artystyczne	15 672	28 791	184
inne osoby nieaktywne zawodowo	8 428	12 936	153
rzemieślnicy, sprzedawcy, właściciele firm	4 480	5 937	133
rolnicy	16	64	401
Ogółem	133 928	198 071	148

Opracowanie własne na podstawie Spisów Powszechnych Ludności 1990, 2010, INSEE.

Author's own elaboration on the basis of National Population Census 1990, 2010, INSEE.

udział jest zbliżony w rejonach o niskim bądź wysokim odsetku mieszkań socjalnych. Podobnie, jeśli chodzi o gospodarstwa robotników: wysokość ich udziału wśród lokatorów socjalnych nie jest wyraźnie związana z liczebnością mieszkań o regulowanym czynszu w danym rejonie statystycznym. Niemniej jednak spadek udziału tych gospodarstw wśród lokatorów socjalnych jest zauważalny. Proces starzenia się wraz z mieszkaniem jest wyraźnie widoczny w 2010 r. w rejonach o wysokim udziale mieszkań socjalnych, w których gospodarstwa emerytów stanowią blisko jedną trzecią. Coraz częściej utrudnia to rotację mieszkańców dużych mieszkań socjalnych w Paryżu. Lokatorzy-emeryci to często osoby, którym przyznano duże mieszkania wiele lat temu, gdy ich współmałżonkowie żyli, a dzieci mieszkaly razem z nimi. Gospodarstwa te muszą wyrazić zgodę na

Ryc. 5. Rozmieszczenie kategorii społeczno-zawodowych w mieszkaniach socjalnych w Paryżu w 2010 r. (według głów gospodarstw domowych)

Opracowanie własne na podstawie Spisów Powszechnych Ludności 1990, 2010, INSEE.

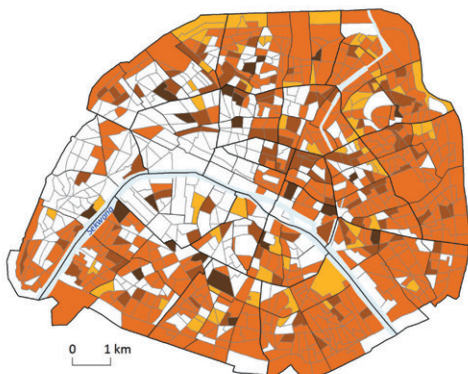
Distribution of socio-professional categories in social-housing dwellings in Paris in 2010 (by heads of households)

Author's own elaboration on the basis of National Population Census 1990, 2010, INSEE.



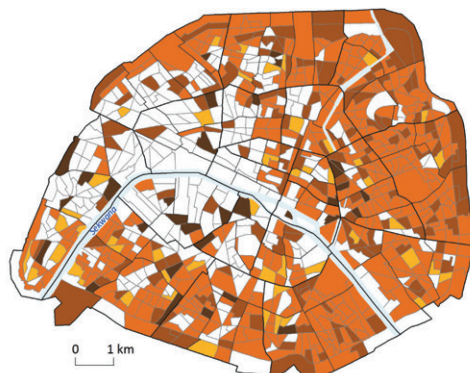
0 1 km

Kierownicy, wyższe kadry menadżerskie,
osoby zajmujące stanowiska naukowe i artystyczne
Professionals and executives
Średni udział w Paryżu: 14,5%
Average share in Paris: 14,5%



0 1 km

Specjaliści, średni personel biurowy i techniczny
Intermediate categories
Średni udział w Paryżu: 16,7%
Average share in Paris: 16,7%



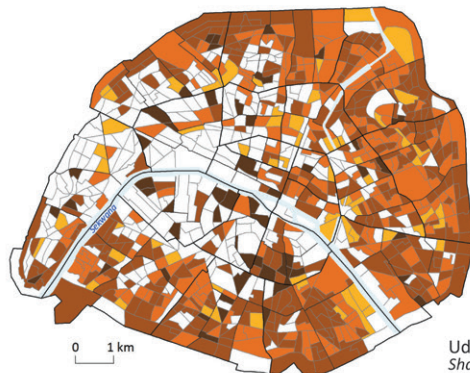
0 1 km

Technicy i niższe zawody techniczne
White-collar workers
Średni udział w Paryżu: 20,2%
Average share in Paris: 20,2%



0 1 km

Robotnicy
Blue-collar workers
Średni udział w Paryżu: 10,5%
Average share in Paris: 10,5%



0 1 km

Osoby na emeryturze
Retired persons
Średni udział w Paryżu: 28,7%
Average share in Paris: 28,7%



0 1 km

Inne osoby nieaktywne zawodowo
Others without occupation
Średni udział w Paryżu: 6,5%
Average share in Paris: 6,5%

Udział
Share

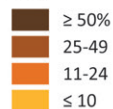


Tabela 6. Wartości współczynników korelacji pomiędzy udziałem kategorii społeczno-zawodowych a udziałem mieszkań socjalnych w Paryżu w 1990 i 2010 r.
 Values of coefficients for the correlation between the shares accounted for by different socio-professional categories and the share of dwellings in the social-housing category in Paris in 1990 and in 2010

Współczynniki korelacji <i>Corelation coeficients</i>	Udział mieszkań socjalnych <i>Share of social dwellings</i>	
	1990 (N=849)	2010 (N=775)
Udział lokatorów według kategorii społeczno-zawodowych:		
rolnicy	n.s.	0,104
rzemieślnicy, sprzedawcy, właściciele firm	0,480	0,437
kierownicy, wyższe kadry menadżerskie, osoby zajmujące stanowiska naukowe i artystyczne	0,278	-0,084
specjaliści i średni personel biurowy i techniczny	0,310	0,165
technicy i niższe zawody techniczne	0,352	0,288
robotnicy	0,319	0,436
osoby na emeryturze	0,245	0,398
inne osoby nieaktywne zawodowo	0,435	0,293

n.s. – nieistotne statystycznie, w pozostałych przypadkach $p < 0,05$.

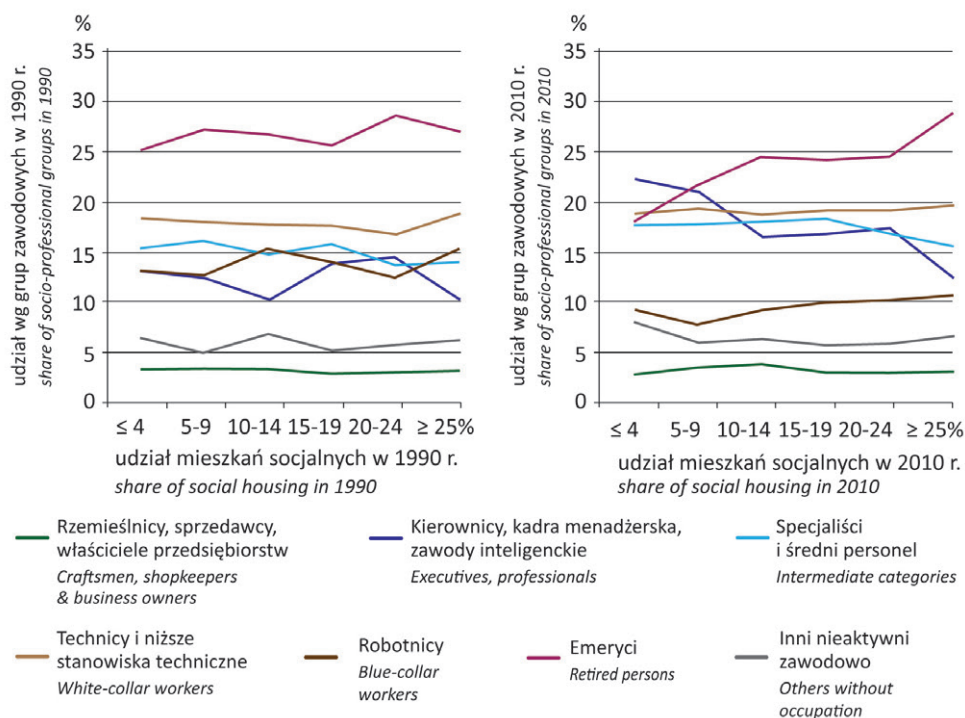
Opracowanie własne na podstawie Spisów Powszechnych Ludności 1990, 2010, INSEE.

Author's own elaboration on the basis of National Population Census 1990, 2010, INSEE.

propozycję przesiedlenia do mniejszego lokalu, który może być zlokalizowany w pewnej odległości od ich dotychczasowego miejsca zamieszkania, tym samym przeprowadzka może wiązać się z naruszeniem ich wieloletnich sieci społecznych. Zarządzanie tą częścią zasobu socjalnego jest obecnie jednym z poważnych wyzwań dla instytucji sektora mieszkań o regulowanym czynszu w Paryżu.

Najbardziej widoczną zmianę udziału określonej kategorii społeczno-zawodowej wraz ze zmieniającym się udziałem mieszkań socjalnych zanotowano w przypadku wyższych kategorii: gospodarstwa domowe kierowników i wyższej kadry menadżerskiej są częścią mieszkańców lokali socjalnych w rejonach, w których udział tych lokali jest niższy. Co więcej, w 2010 r. stanowili oni najliczniejszą kategorię lokatorów socjalnych w rejonach o najmniejszej liczbie mieszkań socjalnych.

Opisywane przemiany profilu społeczno-zawodowego lokatorów mieszkań socjalnych w Paryżu są niewątpliwie odzwierciedleniem kryzysu mieszkaniowego, przyczyniającego się do wzrostu popytu na lokale socjalne także wśród średniej i średniej wyższej klasy społecznej. Grupy te zdają się preferować rejon, gdzie mieszkania socjalne nie są dominującym segmentem rynku miesz-



Ryc. 6. Status społeczno-zawodowy głów gospodarstw domowych w lokalach socjalnych w Paryżu w rejonach statystycznych o różnym udziale mieszkań socjalnych w 1990 i 2010 r.

Opracowanie własne na podstawie Spisów Powszechnych Ludności 1990, 2010, INSEE.

Socio-professional status of heads of households in Paris dwellings in the social-housing category by statistical region characterized by different shares of social-housing dwellings in 1990 and in 2010

Author's own elaboration on the basis of National Population Census 1990, 2010, INSEE.

kaniowego. Nawiązując do wspomnianych wcześniej strategii podmiotów przydzielających i zarządzających mieszkaniami socjalnymi, można podejrzewać, że jest to również efekt prowadzonej przez nich „gry o lokatorów”. W rejonach o niskim udziale mieszkań socjalnych nieformalnie faworyzowane są gospodarstwa domowe reprezentujące klasę średnią, a więc zbliżone swym profilem społecznym do mieszkańców-właścicieli mieszkań w danym rejonie. Są to tereny położone w centralnych i zachodnich dzielnicach Paryża (por. ryc. 1), tradycyjnie zamieszkałych przez burżuazję. Zjawisko to można również wyjaśnić rozmieszczeniem mieszkań należących do zasobu rezerwowanego przez Unię Przedsiębiorców jako mieszkania służbowe, które są przydzielane także średnim kadrom menadżerskim.

Z drugiej strony, wśród rejonów o najwyższym udziale mieszkań socjalnych znaczną grupę stanowią położone na obrzeżach miasta oraz w północnej i wschodniej jego części (por. ryc. 1), w których koncentracja mieszkań socjalnych następowała tuż po II wojnie światowej. W ten sposób rozmieszczenie gospodarstw domowych w lokalach socjalnych w Paryżu potwierdza w znacznej mierze tradycyjny podział społeczny przestrzeni miasta wzdłuż osi północny-wschód-południowy zachód.

Podsumowanie

Francuska polityka mieszkaniowa koncentruje się na zapewnieniu mieszkań obywatelom oraz różnicowaniu społecznym poprzez odpowiednie rozmieszczenie mieszkań socjalnych oraz ich typów w przestrzeni miejskiej. Zmiany w strukturze gospodarki oraz na rynku pracy w Paryżu doprowadziły do dynamicznego wzrostu wyższych kategorii społeczno-zawodowych oraz spadku liczebności gospodarstw o niższych dochodach, wykonujących prostsze prace. Koncentrację tych ostatnich w rejonach o wysokim odsetku mieszkań socjalnych zaczęto postrzegać negatywnie, a zmianę miały przynieść działania wspierające budowę bądź pozyskanie nowych mieszkań i różnicowanie czynszów w tych zasobach oraz zwiększenie zasobu lokali socjalnych w innych rejonach miasta. W artykule wykazano, że pomimo wzrostu liczby mieszkań socjalnych w latach 1990-2010, ich rozmieszczenie w przestrzeni Paryża jest nadal nierównomierne, a realizacja kolejnych mieszkań socjalnych była największa w zewnętrznych dzielnicach, w których także wcześniej ich udział był wysoki.

Odwolując się do wyników francuskich oraz innych zagranicznych badań naukowych, podkreślających koncentrację uboższych gospodarstw domowych w rejonach charakteryzujących się koncentracją mieszkań socjalnych, w artykule postawiono hipotezę, że wraz ze wzrostem udziału mieszkań socjalnych zwiększa się udział robotników i niższych pracowników technicznych wśród głów gospodarstw domowych w paryskich lokalach socjalnych. Zależności te zostały potwierdzone zarówno w 1990, jak i w 2010 r., przy czym w 1990 r. wszystkie korelacje pomiędzy kategoriami społeczno-zawodowymi a udziałem mieszkań socjalnych charakteryzowały dodatnie wartości (oprócz rolników). W 2010 r. statystyczna zależność pomiędzy wyższym udziałem mieszkań socjalnych a wyższym udziałem określonych kategorii społeczno-zawodowych dotyczyła przede wszystkim robotników, rzemieślników i osób na emeryturze. W przypadku wyższych kategorii społeczno-zawodowych zaobserwowano nawet ujemną wartość współczynnika korelacji. Wartość współczynnika była zbyt niska by wnioskować o faktycznej zależności pomiędzy zmiennymi. Poza tym, potwierdzono proces starzenia się lokatorów socjalnych, szczególnie widoczny w rejonach o najwyższym odsetku lokali socjalnych. Wysoki udział emerytów w lokalach socjalnych staje się w pewnych sytuacjach problematyczny, zwłaszcza gdy zajmują oni

samotnie duże mieszkania, będące dobrem deficytowym na paryskim rynku mieszkań socjalnych.

Podsumowując, profil społeczno-zawodowy mieszkańców zasobów socjalnych w Paryżu oraz jego ewolucja są powieleniem zmian struktury społeczno-przestrzennej Paryża. Rejony statystyczne o niskim udziale mieszkań socjalnych znajdują się głównie w dzielnicach burżuazyjnych w centrum i zachodniej części miasta. W zasobach tych istotną grupę stanowią gospodarstwa, których głowy zajmują wyższe stanowiska kierownicze, bądź wykonują zawody inteligenckie. Tymczasem rejony statystyczne o najwyższym odsetku mieszkań socjalnych są zlokalizowane w dzielnicach zewnętrznych, głównie w północnej i wschodniej części miasta, z koncentracją uboższej ludności. Podobny profil społeczno-zawodowy reprezentują mieszkańcy lokali socjalnych.

Przedstawione badania naświetliły specyfikę paryskich mieszkań socjalnych, których rola nie ogranicza się wyłącznie do zapewnienia schronienia najuboższemu i bezdomnemu. Rosnący udział wyższych i średnich kategorii społecznych w zasobach socjalnych można dwojako interpretować, w zależności od tego czy ubytek niższych kategorii społeczno-zawodowych jest traktowany jako wynik zmieniającego się rynku pracy czy też jako skutek nieodpowiedniej polityki mieszkaniowej. W pierwszym przypadku, wraz ze zmianami rynku pracy, liczba miejsc pracy dla osób wykonujących proste zawody maleje do niezbędnego minimum. Jednocześnie, wzrost cen najmu czy zakupu mieszkania sprawia, że kolejne gospodarstwa należące do tej kategorii nie są w stanie osiedlić się centrum regionu. Ich miejsce zajmują lokatorzy wywodzący się ze średnich i wyższych kategorii społecznych, dla których nie jest to mieszkanie socjalne, lecz lokal uzyskany od pracodawcy.

W drugim przypadku, prowadzona polityka mieszkaniowa i programy renowacji, pod osłoną kreowania różnicowania społecznego, w rzeczywistości wymuszają przesiedlenia uboższych mieszkańców poza centrum aglomeracji (Clerval, 2013), a często na jej obrzeża. Oferta mieszkaniowa jest tam bardziej dostosowana do ich dochodów, umożliwiając im nabycie mieszkania lub domu. W wyniku strategii przyjętych przez podmioty zarządzające zasobem mieszkań socjalnych, dobór lokatorów do nowo powstałych zasobów jest ściśle ukierunkowany, choć oficjalnie neguje się to podejście.

Przedstawiona analiza wpisuje się w nurt badań francuskich, które uwytklają trudność realizacji ambitnych celów francuskiej polityki mieszkaniowej w realnym świecie, często wynikającą z politycznych uwarunkowań i gry różnych aktorów związanych z sektorem mieszkaniowym (np. Houard, 2009). Ocena efektów polityki mieszkaniowej prowadzonej w Paryżu jest zatem trudna. Niewątpliwie jednak wzrost liczby mieszkań socjalnych oraz ich dywersyfikacja zasługują na pozytywną ocenę, zwłaszcza jeśli sytuację tę obserwuje się przez pryzmat doświadczeń największych polskich miast (malejąca liczba mieszkań komunalnych i silna stygmatyzacja tych zasobów). Na pewno pomysł różnicowa-

nia i czynszów w tych zasobach, i wysokości dochodów lokatorów, którzy mogą starać się o przydział, jest godny uwagi. Niestety bez zwiększenia wydatków na mieszkalnictwo w Polsce, a tym samym liczby mieszkań komunalnych czy Towarzystw Budownictwa Społecznego, możliwości adaptacji paryskiego modelu pozostają mrzonką.

Piśmiennictwo / References

- Abrahamson M., 2004, *Global Cities*, Oxford University Press, New York, Oxford.
- Amzallag M., Taffin C., 2010, *Le logement social*, 2e edition, Dexia, L.G.D.J., politiques locales, Paris.
- APUR, 2005, *L'accès au logement social à Paris, Analyse de la demande de logement social et bilan d'activité 2004 de la commission de désignation mise en place par le Marie de Paris*, juin 2005, Atelier Parisien d'Urbanisme, Paris.
- APUR, 2008, *Analyse de la demande de logement social et bilan des propositions et des attributions de logements sociaux à Paris en 2007*, juillet 2008, Atelier Parisien d'Urbanisme, Paris.
- APUR, 2013, *L'accès au logement social à Paris, Analyse de la demande de logement social et bilan des propositions et des attributions de logements sociaux à Paris en 2012*, septembre 2013, Atelier Parisien d'Urbanisme, Paris.
- Bacqué M.-H., Fijalkov Y., Flamand A., Vermeersch S., 2010, *Comment nous sommes devenus HLM, les opérations de mixité sociale à Paris dans les années 2000*, Espaces et Sociétés, 140-141, 1-2, s. 93-111.
- Bergsten Z., Holmqvist E., 2013, *Possibilities of building a mixed city – evidence from Swedish cities*, International Journal of Housing Policy, 13, 3, s. 288-311.
- Boschman S., 2010, *Residential segregation and interethnic contact in the Netherlands*, Urban Studies, 49, 2, s. 353-367.
- Boschman S., Bolt G., van Kempen R., van Dam F., 2013, *Mixed neighbourhoods: effects of urban restructuring and new housing development*, Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, 104, 2, s. 233-242.
- Bretherton J., Pleace N., 2010, *A difficult mix: Issues in achieving socioeconomic diversity in deprived UK neighbourhoods*, Urban Studies, 48, 16, s. 3433-3447.
- Clerval A., 2013, *Paris sans le peuple, la gentrification de la capitale*, La Découverte, Paris.
- Friedmann J., 1986, *The World city hypothesis*, Development and Change, 17, 1, s. 69-83.
- Galster G., 2007, *Neighbourhood social mix as a goal of housing policy: A theoretical analysis*, European Journal of Housing Policy, 7, 1, s. 19-43.
- Genestier P., 2010, *La mixité: mot d'ordre, vœu pieux ou simple argument ?*, Espaces et Sociétés, 140-141, 1-2, s. 21-35.
- Górczyńska M., 2014, *Odnowa miejska à la française: społeczny wymiar programów rewitalizacji*, Studia Regionalne i Lokalne, 4, 58, s. 70-87.
- Graham E., Manley D., Hiscock R., Boyle P., Doherty J., 2009, *Mixing housing tenures: Is it good for social well-being?*, Urban Studies, 46, 1, s. 139-165.
- Harvey D., 2005, *A Brief History of Neoliberalism*, Oxford University Press, Oxford, New York.
- Horenfeld G., 1998, *L'univers des HLM*, [w:] M. Segaud, C. Bonvalet, J. Brun (red.), *Logement et habitat l'état des savoirs*, Editions la découverte, Paris, s. 136-146.
- Houard N., 2009, *Droit au logement et mixité. Les contradictions du logement social*, l'Harmattan, Paris.

- Humain-Lamoure A.-L., 2010, *Faire une démocratie de quartier?*, Le Bord de l'Eau, Paris.
- Kaczmarek S., 2001, *Rewitalizacja terenów przemysłowych: nowy wymiar w rozwoju miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Jałowiecki B., 2005, *Polskie miasta w procesie metropolizacji*, *Studia Regionalne i Lokalne*, 1, 19, s. 6-15.
- Jałowiecki B., 2007, *Globalny świat metropolii*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
- Jałowiecki B., Krajewska M., Olejniczak K., 2003, *Klasa metropolitalna w przestrzeni Warszawy*, *Studia Regionalne i Lokalne*, 1, 11, s. 59-74.
- Kearns A., Mason P., 2007, *Mixed tenure communities and neighbourhood quality*, *Housing Studies*, 22, 5, s. 661-691.
- Kleinhans R., 2004, *Social implications of housing diversification in urban renewal: A review of recent literature*, *Journal of Housing and the Built Environment*, 19, 4, s. 367-390.
- Laan Bouma-Doff W. van der, 2007, *Confined contact: Residential segregation and ethnic bridges in the Netherlands*, *Urban Studies*, 44, 5/6, s. 997-1017.
- Lelévrier Ch., 2006, *La mixité en France*, [w:] M.-P. Lefeuvre, Ch. Lelévrier, F. Drosso, J.-C. Driant (red.), *La mixité sociale: une référence européenne partagée? Comparaison européenne à partir de la référence française : Allemagne, Espagne, Portugal*, 1, Problématique et synthèse, PUCA, Paris, s. 7-15.
- Lelévrier Ch., 2008, *Pratiques de logeurs: de la mixité aux processus de regroupements*, [w:] C. Jaillet, E. Perrin, F. Ménard (red.), *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*, 180, PUCA, Paris, s. 233-247.
- Lelévrier Ch., 2010, *La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration?*, *Espaces et sociétés*, 140-141, 1, s. 59-74.
- Lisowski A., 2000, *Dualne miasto – metafora a rzeczywistość*, *Przegląd Geograficzny*, 72, 3, s. 231-247.
- Livingston M., Kearns A., Bailey N., 2013, *Delivering mixed communities: The relationship between housing tenure mix and social mix in England's neighbourhoods*, *Housing Studies* 28, 7, s. 1056-1080.
- Lupton R., Tunstall R., 2008, *Neighbourhood regeneration through mixed communities: a 'social justice dilemma'?*, *Journal of Education Policy*, 23, 2, s. 105-117.
- Madoré F., 2004, *Ségrégation sociale et habitat*, Presses Universitaires de Rennes, Rennes.
- Marcuse P., 1989, *Dual city: A muddy metaphor for a quartered city?*, *International Journal of Urban and Regional Research*, 13, s. 697-708.
- Massey D. S., Denton N.A., 1988, *The Dimensions of Residential Segregation*, *Social Forces*, 67, The University of North Carolina Press, s. 281-315.
- Murdie R. A., Borgegard L.-E., 1998, *Immigration, spatial segregation and housing segmentation of immigrants in metropolitan Stockholm, 1960- 95*, *Urban Studies*, 35, 10, s. 1869-1888.
- Murie A., Musterd S., 1996, *Social segregation, housing tenure and social change in Dutch cities in the late 1980s*, *Urban Studies*, 33, 3, s. 495-516.
- Musterd S., Andersson R., 2005, *Housing mix, social mix, and social opportunities*, *Urban Affairs Review*, 40, s. 761-790.
- Pacione M., 1999, *The geography of poverty and deprivation*, [w:] M. Pacione (red.), *Applied Geography: Principles and Practice*, Routledge, London, New York, s. 400-413.
- Pinçon M., 1976, *Les H.L.M., structure sociale de la population logée*, *Agglomération de Paris 1968*, 1, CSU, Paris.
- Pinçon M., Pinçon-Charlot M., 2004, *Sociologie de Paris*, La Découverte, Paris.

- Posthumusa H., Lelévrier Ch., 2013, *How local contexts influence the neighbourhood satisfaction of displaced tenants in the Netherlands and France*, *International Journal of Housing Policy*, 13, 2, s. 134-158.
- Préteceille E., 1995, *Division sociale de l'espace et globalisation, le cas de la métropole parisienne*, *Sociétés Contemporaines*, 22/23, s. 33-61.
- Préteceille E., 2006, *La ségrégation sociale a-t-elle augmenté? La métropole parisienne entre polarisation et mixité*, *Sociétés Contemporaines*, 62, s. 69-93.
- Préteceille E., 2012, *Segregation, social mix and public policies in Paris*, [w:] T. Maloutas, K. Fujita (red.), *Residential Segregation Around the World: Making Sense of Contextual Diversity*, Ashgate, Farnham (UK), s. 153-176.
- Ravetz A., 2001, *Council Housing and Culture. The History of a Social Experiment*, Routledge, London, New York.
- Rhein C., 1998, *Globalisation, social change and minorities in metropolitan Paris: The emergence of new class patterns*, *Urban Studies*, 35, 3, s. 429-447.
- Sarkissian W., 1976, *The idea of social mix in town planning: An historical review*, *Urban Studies*, 13, s. 231-246.
- Sassen S., 1991, *The Global City: New York, London, Tokyo*, Princeton University Press, Princeton, NJ.
- Soja E.W., 2000, *Postmetropolis. Critical Studies of Cities and Regions*, Blackwell, Oxford, Malden.
- Wacquant L., 2008, *Urban Outcasts: A Comparative Sociology of Advanced Marginality*, Polity Press, Cambridge.
- Węclawowicz G., 2001, *Przestrzeń ubóstwa – nowy czy stary wymiar zróżnicowania społeczno-przestrzennego w miastach Polski*, *Przegląd Geograficzny*, 73, 4, s. 451-475.

Źródła internetowe:

www.logement.gouv.fr

http://opendata.paris.fr/opendatasoft.com/explore/dataset/logements_sociaux_finances_a_paris/?start=2280&tab=metas

<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F869.xhtml>

[Wpłynęło: luty; poprawiono: kwiecień 2015 r.]

MAGDALENA GÓRCZYŃSKA

HOUSING POLICY AS A TOOL FOR SOCIAL MIX IN PARIS

Growing social polarisation is one of the key features of global cities (e.g. Friedmann, 1986; Sassen, 1991; Soja, 2000; Abrahamson, 2004) and metropolitan areas (in Poland, studies on metropolitan classes by B. Jałowicki *et al.* 2003, 2005, 2007). In the latter, a dualisation of social structure is often the result (Marcuse, 1989; and in Polish scientific literature this concept was presented by A. Lisowski, 2000). Although in the case of Paris, classified as a global city, the social structure did not undergo dualisation (Préteceille, 1995, 2006, 2012; Rhein, 1998), the social division of space into: 'beautiful districts' traditionally inhabited by the bourgeoisie and those inhabited by lower social classes continues to be maintained (Pinçon and Pinçon-Charlot, 2004). The increasing

social polarisation in the metropolitan space of Paris, achieved by way of a concentration of worse-off households, contributed to increased interest in operations that might alleviate this phenomenon through achievement of quantitative and qualitative objectives set for housing policy and policy on the so-called social mix. The former policy foresees an increase in the number of dwellings falling within the social-housing category and with regulated rents to the figure of 20% provided for in the SRU law (25% since 2014) – the percentage relating to the overall housing stock in each commune of Paris, with the result that a more even distribution might also be achieved at the levels of the departament and even the region. The qualitative policy goals are in turn linked to a differentiation of rents where social housing is concerned, as well as of levels of income of households entitled to claim for social-housing, all with the aim of a more diverse socio-economic mix of tenants being achieved.

In regard to these main goals of French housing policy, this article has attempted to provide evidence concerning the relationship between the socio-professional status of tenants in social housing in Paris and the share of all dwellings these account for in the different statistical units into which Paris is divided, in 1990 and in 2010. Referring to the general relationship between these variables, the hypothesis was that, with a greater share of all housing that is social housing in the given statistical units, there will also be an increase in the share of blue-collar and white-collar workers.

Using data from the National Population Censuses (*Recensements de Population*, RP) conducted in 1990 and 2010, we calculated the shares of heads of households in dwellings falling within the social-housing category with a breakdown by occupation, as well as the share of dwellings in different statistical units (*Ilots Regroupés pour l'Information Statistique*, IRIS) that fell within the social-housing category. The description of the distribution of social-housing dwellings was enriched through analysis using the 'delta' concentration index commonly used to assess the level of social segregation (Massey and Denton, 1988). Analysis of values for the Spearman correlation coefficient (for variables without a normal distribution) allowed for an evaluation of the level of relationship between the variables in question at the level of statistical units. Subsequently, the socio-professional profiles of tenants in areas with different proportions of dwellings falling within the social-housing category in 1990 and in 2010 were presented. To this end, the statistical units were aggregated with regard to these shares of social dwellings. In addition, on the basis of data collected by the municipality of Paris, the segment of new social-housing dwellings in Paris was characterized (in relation to both those constructed and acquired between 2001 and 2012), with special attention being paid to the distribution of each type.

French housing policy concentrates on assuring a supply of dwellings for citizens and on ensuring the achievement of a more diverse social mix through an appropriate distribution across urban space of dwellings falling within the social-housing category, as well as the different types thereof. The changes in the structure of the economy and on the labour market that have been occurring in Paris have contributed to dynamic growth in the number of upper socio-professional categories and to a considerable decrease in the share of the population accounted for by the lower classes and people performing simple tasks. The concentration of the latter in the statistical units possessing a higher share of dwellings that are social housing had started to be perceived negatively, and it was supposed that a change might be brought about by operations seeking the construction or acquisition of new dwellings in the social-housing category, as well as a differentiation of

rents in this stock and an increase in the role of social housing in other parts of the city. Although the number of social-housing dwellings increased between 1990 and 2010, their distribution in Paris remains highly uneven. Furthermore, the adding of further dwellings in this category was found to be more marked in peripheral districts already characterised by a greater share of this kind of housing.

The relationship between an increased share of social-housing dwellings and a greater share of blue-collar and white-collar workers was confirmed in 1990 and in 2010. Moreover, in 1990, in all cases other than that of farmers, coefficients for the correlation between the share of socio-professional categories and the share of social-housing dwellings assumed positive values. In 2010, the statistical relationship mainly concerned blue-collar workers, artisans and retired persons. Furthermore, a negative value for the same correlation was to be observed in the case of the upper socio-professional categories, albeit with the value assumed by the coefficient being too low to confirm the negative relationship between the variables. The conducted statistical analyses confirmed the process of ageing of tenants in the statistical units characterised by the highest shares of social-housing dwellings. A situation of a high share of retired persons in social-housing dwellings sometimes proves difficult to manage, particularly if those involved are the solitary occupiers of the large dwellings considered scarce goods on the social-housing market in Paris.

Concluding, the socio-professional profiles of tenants in social-housing dwellings in Paris and their evolution are seen to reflect the changes in the socio-spatial structure of Paris as a whole. On the one hand, statistical units with the lowest share of dwellings falling within the social-housing category are located in the bourgeois districts of the capital city's central and western part. Within this stock, a considerable share of heads of households hold upper professional and executive positions or posts connected with science and culture. On the other hand, the statistical units with the greatest share of social-housing dwellings are located in peripheral districts, mainly in the northern and eastern parts of the city, characterised by a concentration of lower-income households. The tenants of this social housing represent a similar socio-professional profile.

This study sheds light on specific features of the social-housing situation in Paris, with the role not simply being reduced to accommodating the poorest population and the otherwise-homeless. The growing share of tenants of social housing accounted for by people ascribable to the upper and middle classes may be interpreted in two ways, depending on whether the fall in the representation of lower socio-professional groups is explained as the outcome of changing patterns on the labour market or an inappropriate housing policy. In the first case, as the labour market changes, the number of job opportunities for those with lower qualifications diminishes. Simultaneously, there is an increase in the prices of dwellings and rents that restrains other households in this category from settling down in the area. These places are taken by the tenants from the middle and upper classes, for whom the dwelling is not social housing, but rather a dwelling assigned by their employer.

In the second case, the housing policy and urban renewal programs under the umbrella of the improvement of the social mix, in reality has the effect of forcing poorer households to move from the centre of the Paris agglomeration (Clerval, 2013) and then (often on the fringes where the housing offer is more adequate to their incomes), allowing them to purchase a flat or a single-family house. Due to the strategy pursued by the institutions managing social housing, the selection of tenants in new social hous-

ing is strongly oriented, even though the existence of such an approach is denied by officialdom.

This analysis falls within current French research underscoring the difficulties with the ambitious goals of French housing policy being achieved, not least because implementation is often influenced by political preconditions and a game being played among different actors within the housing sector (e.g. Houard, 2009). This leaves it hard to assess the effects of housing policy in Paris. Undoubtedly, the growing number of dwellings within the social-housing category, and the diversification of them being achieved, should be seen in a positive light, in particular where this situation is set against the experiences of Poland's largest cities (wherein the number of municipal dwellings is declining, with simultaneous strong stigmatisation of the stock remaining). This ensures the status as noteworthy of ideas regarding the differentiation of rents in social housing, together with the levels of income of households attempting to acquire a dwelling in the social-housing category. Unfortunately, without an increase in expenditure on the housing sector in Poland (and in this way an increase in the number of dwellings in the social-housing category, including those of the Social Housing Associations), the possibilities of this same idea being adopted in this country remain the mere pipedream.

