

نوشته: ژاکلین بوژو - گارنیه. از دانشگاه پاریس
ترجمه: ابوالحسن سروقد مقدم

J. Beaujeu GARNIER

شهرهای بزرگ و مسأله مسکن تهیدستان و آلودگی نشینها

شهرهای بزرگ آینه تمام نمای تضاد موجود میان فقر و مکنندگی. هرچه این شهرها بزرگتر و مهمتر باشند، این تضاد با شدت بیشتری رخ می‌نماید، زیرا اگرچه آنان که هیچ چیز ندارند نمی‌توانند فقیرتر از آن چه که هستند بشوند ولی ثروتها - و بویژه جلوه‌های ثروت - با همه امکاناتی که در اختیار دارند تشدید می‌شوند. ایدئولوژی حاکم بر جامعه - اعم از سرمایه‌داری و یا سوسیالیسم - و سطح پیشرفت کشورها (کشورهای صنعتی، در راه پیشرفت ...) هرچه که باشد، تفاوت‌های اجتماعی به هر حال وجود دارد، ولی این تفاوت‌ها در کشورهای باصطلاح «دارای تمدن مصرفی» نمود بیشتری دارند. در حقیقت [در کشورهای اخیر] به تفاوت‌های موجود میان فقر و مکنندگی، اختلاف میان تظاهرات این دو پدیده نیز اضافه می‌شود: خانه‌های لوکس، شکوه و عظمت ویت‌ترین‌ها و تالار پرستشگاه‌های پول و ثروت ... با همه آن که زندگی روزمره در این زمینه مشحون از اختلافات صریح و روشن است ولی راه‌حلهای پیشنهاد شده - یا حتی ممکن - یکسان نیستند و بندرت کافی به مقصودند.

مسکن، این عنصر دایمی در زندگی خانوادگی و این پناهگاه ضروری، حتی برای محروم‌ترین اقشار جامعه، مشکل مهیبی را مطرح می‌سازد. اگر قبول کنیم که زندگی هر روز می‌تواند با کار و کوشش همان روز تأمین شود، قبول این نکته که مسکن می‌تواند روز به روز تغییر کند ممکن

نیست. بنابراین باید به جستجوی راه‌حلهایی برخاست که اگر نه به‌طور دائم، دست کم به‌صورت موقت رافع این دشواری می‌باشد. زیرا نمی‌توان کسی را برای همیشه به زندگی در یک نوع مسکن مجبور کرد. بنابراین باید به - ضوابط مقرر برای «حداقل شرایط زندگی» الزاماتی را که از امکان نقل مکان سرچشمه می‌گیرند، بیفزاییم.

«تهیدستان» چه کسانی هستند؟

توصیف آستانه فقر کار دشواری است و به حسب میزان پیشرفت اقتصادی کشور مورد نظر تفاوت می‌کند. انواعی از فقر وجود دارند که نسبی‌اند ولی نه قابل تحمل - و نیز فقر مطلق. فقر مطلق بویژه در کشورهای کمتر پیشرفته و کشورهایی که شرایط طبیعی در آنها دشوار است و بر رشد جمعیت نظارتی نمی‌شود، رواج بیشتری دارد، تهیدستانی هستند که امیدی به آینده ندارند و به‌حال خود رها شده‌اند، و تهیدستانی که توجه مقامات مسؤول را به‌خود جلب می‌کنند و امید آن هست که روزی از چنگال فقر رهایی یابند.

بیشترین افراد فقیر در میان کسانی دیده می‌شوند که مسکن ثابتی ندارند، روستاییانی که دهات را ترک می‌کنند، چرا که حتی یک قطعه زمین کوچک هم ندارند و یا آنها که به‌دلیل حوادث اقلیمی (مثل خشکسالیهای شمال برزیل و ناحیه ساحل* در آفریقا، و یا جریان سیل چون سیلابهای دلتای رود گنگ) مجبور به ترک خانه و زندگی خود هستند و کشاورزانی که توسط اربابها و رباخواران محلی رانده می‌شوند و با کوله‌باری از فقر و محنت روبه‌سوی شهرها می‌گذارند، آنها شغلی ندارند و تقریباً همگی بیسوادند، وضعیت خانوادگیشان طاقت فرساست (والدین و خواهران و برادرانی که تحت تکفل دارند و نیز فرزندان متعدد...) . امواج این آوارگان با آهنگی یکنواخت از روستاها به‌سوی شهرهای دور و نزدیک

روان است. به هنگام وقوع بلایای اقلیمی که محصولات را از میان می برد و فقر و گرسنگی جانکاه را جایگزین می کند این امواج شدت بیشتری می یابند. اگر شرایط سخت و ناگوار مداوم و گسترده باشد جابه جاییها می تواند شعاع عمل گسترده تری یابد: دشواریهای زندگی روستایی سرمنشاء جریانهای بزرگ مهاجرتهای بین المللی است. نوشته اند «شهر تیزی اوزو، یعنی کازبا»^۲، می توانستند بنویسند «نیروی کار کارخانه های اتومبیل سازی اروپا، یعنی جوانان روستاهای جنوب دریای مدیترانه». ایالات متحده برای جلوگیری از سیل مکزیکیهای بیکار مجبور است مراقب مرزهای جنوبی خود باشد. اهالی پورتوریکو به لحاظ ملیت خود از این نظرشانس بیشتری دارند، گرچه سرنوشت روستائینی که به شهرها پناه می برند بسیار مهم و ناپایدار است ولی آینده کسانی که جلای وطن می کنند به شرایط زیربستگی بسیار دارد: مهاجرت رسمی یا مخفیانه، اسکان سازماندهی شده یا خود به خود، مهاجرت به همراه خانواده یا به صورت مجرد... در فرانسه همه انواع مهاجرت دیده شده، حال آن که فی المثل در آلمان پذیرش مهاجر به شکل مناسبتری سازماندهی شده است. گاه دشواریهایی که کارگران مهاجر با آن دست به گریبانند بدین سبب است که آنها بخش اعظم درآمدهای خود را برای خانواده های خود که در وطن اصلی باقی مانده اند می فرستند و خود مجبورند قناعت کنند و با امکانات ناچیز بسازند.

در کنار کسانی که ترك یار و دیار کرده اند باید به آنها که در زندگی دچار بدشانسی شده اند نیز توجه کرد: آنان که مدتهای مدید بیکار مانده اند، کسانی که گرفتار يك حادثه اقتصادی شده یا سلامتی شان به مخاطره افتاده است، کسانی که حقوق ناچیزی در آمد نا کافی دارند (مثل بازنشستگان خیلی مسن و زنهایی که تنها مانده اند ...) و بالاخره آنها که خواسته یا

۱- شهری در الجزایر

۲- محلات فقیرنشین اطراف قلاع الجزایر.

ناخواسته با جامعه سرناسازگاری برداشته‌اند. درقبال این گروه‌های گوناگون، سیاست اجتماعی، در پیوند با قانونگذاری موجود، به حسب کشورها، تنوع بسیاری را عرضه می‌دارد. در کشورهای پیشرفته باری که از این جهت بردوش دولت قرار می‌گیرد با بالارفتن متوسط طول عمر و تقلیل میزان تولد که پیامد آن سنگین شدن هزینه‌های ناشی از پیر بودن جمعیت است، فزونی می‌یابد. هنگامی که یک بحران اقتصادی که موجب بالارفتن تعداد بیکاران می‌شود به این مشکلات اضافه شده. حتی کشورهای پیشرفته مجبور می‌شوند به اقدامات محدود کننده دست بزنند.

بنابراین در تمام شهرها، توده‌ای کم و بیش قابل توجه از افراد «فقیر» زندگی می‌کنند که تعداد آنها هم به وضعیت کلی [جامعه] و هم به بعضی پدیده‌های اتفاقی بستگی دارد. این افراد بی‌برگ و نوا از لحظه‌ای که پا به زندگی شهری می‌گذارند باید از سوی جامعه مورد توجه قرار گیرند و این، هم به دلیل عواطف بشری و هم به دلایل سیاسی و اولین کاری که باید برای آنها انجام داد تهیه یک پناهگاه یعنی یک محل سکونت است.

ارزش زمین

همه این گروه‌های اجتماعی حاشیه‌ای یک مشغله فکری مشترک دارند. به حداقل رساندن هزینه مسکن. گرچه مشکل تغذیه، روزمره است و تهیه پوشاک و دیگر مسایل نیز به صورت غیر منظم مطرح می‌شوند، اما هزینه مسکن عنصری است دایمی. این مشکل باید از دیدگاهی سه‌گانه مورد توجه قرار گیرد: قیمت زمین، هزینه ساختمان و همچنین هزینه آمد و شد. هر فرد یا هر گروه افراد، بودجه‌ای خاص خود در اختیار دارد، که سهم متغییری از آن را به مسکن اختصاص می‌دهد: به طور کلی آن فرد یا آن گروه می‌کوشد این هزینه را به حداقل برساند تا بتواند برای بهبود شرایط زندگی خود مقداری پس‌انداز کند و یا برای افراد خانواده خود که در کشور موطن زندگی می‌کند پول بفرستد. الگوهای تئوریک اقتصادی

این ملاحظات را مورد توجه قرار می‌دهند. به عقیده آلونسو (Alonso) امکانات مالی افراد می‌تواند به سه بخش تقسیم شود: هزینه‌های مربوط به مسکن (L)، مخارج آمد و شد (T) و هزینه سایر مصارف ضروری (C). در یک بودجه فرضی اگر C ثابت باشد، T و L دچار نوسان اند.

داریم:

$$\text{بودجه} = T + L + C$$

این فرمول جالبی است زیرا به روابط میان T و L، روابطی که آنقدرها هم ساده نیستند، ارزش می‌دهد. هنگامی که مقامات ریودوژانیرو زاغه‌نشینی را که روی تپه‌های باشیب تند واقع در مرکز شهر مستقر بودند و درخانه‌هایی زندگی می‌کردند که فاقد فضای سبز و دربلندی ساخته شده بود به ۱۵ یا ۲۰ کیلومتری مرکز شهر، جایی که اکثریت مشاغل ممکن برای این گروه افراد وجود دارد، نقل مکان دادند، عدم رضایتی عمومی درمقابل این «بهبود» شرایط مسکن در میان آنها پدیدار شد. برنارد مارشان (Bernard Marchand) ثابت کرده است که درلوس آنجلس هر کارگری که توانایی پرداخت هزینه آمد و شد در یک مسافت طولانی‌تر را دارد به‌طور محسوس تعداد و تنوع مشاغلی را که می‌تواند به دست آورد افزایش داده است. در خود پاریس، برای جبران مخارجی که آمد و شد روزمره عامل آن است، یک سیاست اجتماعی واقعی برای حمل و نقل در حال تکوین و توسعه است: آبونمان یا تسهیلاتی با ماهیتهای گوناگون نظیر کارت نارنجی، پرداخت کمک هزینه رفت و آمد از سوی کارفرمایان که بتدریج تا ۵۰٪ هزینه‌های لازم بالا رفته است و کمک دولت به وسایل حمل و نقل عمومی برای جبران ضررهای وارده و جز اینها.

به نظر بسیاری از محققین، بهبود امر آمد و شد موجب می‌شود مردم به سکونت در حومه شهر تمایل پیدا کنند و اگر این بهبود با بالا رفتن قیمت زمین حومه شهر همراه باشد تقلیل فشار برای تملک زمینهای مرکز

شهر را در پی خواهد داشت. با این همه به تجربه ثابت شده که می توان در این باب به تحلیل دیگری پرداخت: پیشرفت در کار حمل و نقل، دسترسی به مرکز شهر را تسهیل می کند و موجب استقرار فعالیتهای جدیدی می شود و بر اثر رقابت قیمت زمین بالا می رود. بنابراین باید الگوها را با احتیاط مورد استفاده قرار داد. در تمام نمونه های نقشه های سنتی، همیشه بر همجواری میان اقامتگاههای کارگری و بخشهای صنعتی تأکید شده و فراموش کرده اند که در ارتباط با مالکیت زمین نیز یک طبقه پرتاریا وجود دارد که سرنوشتش با سرنوشت مرکز شهر بستگی دارد.

آزمایش تجربی برای تعیین محل خاص برای اسکان مستضعفان و تهیدستان جامعه ثابت کرده که اولین نگرانی دست اندر کاران یافتن زمینی با حداقل قیمت است. در موارد بسیاری دیده شده که افراد مستضعف در جستجوی زمین رایگان برآمده اند یعنی زمینی که غالباً وجود ندارد. حادترین نمونه ها بیشتر در کشورهای در حال توسعه دیده شده است: در شهر سالوادور مرکز ایالت باهیا در برزیل آلاگادوسها (Alagados) خانه هایی هستند ابتدایی که توسط روستاییانی که بتازگی به شهر مهاجرت کرده اند بر فراز پایه های چوبی روی خلیجی واقع در مجاورت مرکز شهر ساخته می شود. در هنگ کنگ، ناوگانی از قایقها برای تأمین مسکن مورد استفاده واقع می شود. در همه مواردی که باید بر زمین سفت مستقر شد [تهیدستان] به جستجوی نقاطی برمی خیزند که هیچ جاذبه ای برای ایجاد رقابت در تملك آنها وجود نداشته باشد، نظیر: پستی بلندیهای طبیعی (تپه های با شیب تند فاوولاهای ریودوژانیرو، دره ها یا دشتهای مردابی لاگوس و دامنه هایی که موقعیت خوبی ندارند ...) یا مکانهایی که از لحاظ محیط زیست فاقد شرایط لازم است (تزدیکی به محل صنایع آلوده کننده، محلات سیاه پوست نشین در ایالات متحده ...). به این ترتیب قیمت زمین که از تلفیق عناصر متعددی شکل می گیرد خود به خود نقشی تعیین کننده

در توزیع محل سکونت مستضعفان ایفا می کند .

مورد شهر پاریس از موارد بسیار اصیل و درعین حال تماشایی است . فضای شهری که از قرنهای پیش بتدریج ساخته شده ، هم با تراکم زیاد اشغال شده و هم پراز بناهای تاریخی حفاظت شده است . بعلاوه یادوگ (طرح آمایش و سازماندهی کلی ناحیه پاریس)^۲ که در سال ۱۹۶۰ به تصویب رسیده مقرر داشت که محدوده شهر با تغییر مختصری در همان ناحیه‌ای، که تا آن زمان گسترش یافته بود باقی بماند و در نتیجه با اشغال تمام مکانهای خالی و با احتراز کامل از دست‌اندازی به فضای پیرامونی، از زمینهای محدوده شهر به‌طور کامل استفاده شود . برای رهایی شهر از قید دستور عملهای سفت و سخت لازم آمد که در سال ۱۹۶۵ شمای هدایت‌کننده کارهای آمایش و شهرسازی توسط انستیتوی آمایش و شهرسازی منطقه پاریس تهیه شود و همان‌گونه که هوسمن در قرن پیش برای تهیه فضای شهر اقدام کرده بود به کل منطقه بعدی جدید و چشم‌اندازهای وسیعتری داده شود . با همه آن که در این شمای هدایت‌کننده آمایش و شهرسازی تجدید نظر شد و به مدت ۱۵ سال مورد بحث و جدل قرار گرفته و هنوز هم رسماً تصویب نشده است، ولی فکر انجام پژوهشهایی در جهت آمایش هماهنگ را به عوض تراکم شهر به وجود آورده است .

در این هنگام مشکل دیگری روی می‌دهد: مشکل دست‌اندازی به زمینهای زراعی . شهر پاریس که در یک محدوده طبیعی تحسین برانگیز قرار گرفته با بلعیدن تدریجی زمینهای بسیار حاصلخیز مرکز ایل دو فرانس رشد کرده است . باید گفت که طرح جدید با دید وسیعتری به امور می‌نگریسته : سطح پیش‌بینی شده برای شهر جدیدی نظیر سرژی پونتواز (CERGY - Pontoise) که در نهایت می‌باید دو بیست هزار نفر را در خود اسکان دهد معادل سطح شهر پاریس است که سه میلیون نفر را اسکان ۲ میلیون نفر را پناه داده است . وجوه گوناگون سیاستی که در مورد املاک در نظر

گرفته شده، سیاستی که بتوان به یاری آن به اعمال اقدامات جدید دست زد همگی بر جلوگیری از افزایش قیمت زمین تأکید دارند و این بویژه از طریق ایجاد مناطق آمایش و دگرگون شده‌ای که در آنها قیمت زمین به دقت تثبیت شده، خرید زمین از سوی مؤسسات عمومی، شرکتهای اقتصادی مختلط و تمام ادارات رسمی مسؤول شهرسازی و آمایش که مایلند برای هدفهای مفید و عام‌المنفعه زمینهایی با حداقل قیمت در اختیار داشته باشند، عملی خواهد بود.

بنابراین زمین کمیاب است و به حسب موقعیت آن در شهر رقابتی کم و بیش شدید برای تملك آن وجود دارد. از اهم موقعیتهایی که ارزش زمین را بالا می‌برد باید از نزدیکی به مرکز شهر و به راههای حمل و نقل سریع که از عناصر تشکیل دهنده اصلی ارزش اضافی هستند نام برد. به نظر می‌رسد امکان دستیابی و استفاده مستضعفان از این زمینهای مرغوب را باید بی‌هیچ تردیدی رد کرد. با این همه اگر بخواهیم از تبعیضات اجتماعی دور از عدالت و انصاف و در نهایت احتمالاً خطرناک دوری کنیم باید به برپایی خانه‌هایی، حتی در داخل شهر پاریس، برای طبقات کم درآمد دست زنییم. مشکل اساسی در تحقق این هدف نبودن زمین خالی است. شهردار پایتخت اعلام داشته از موقعی که به این سمت انتخاب شده توانسته ده هزار مسکن اجتماعی بسازد و به ادارات رسمی شهرسازی پاریس دستور داده که زمین لازم برای احداث این گونه خانه‌ها را تهیه کنند. به نظر می‌رسد که اجرای این دستور اگر غیرممکن نباشد بسیار دشوار خواهد بود به هر حال به قیمتی تمام خواهد شد که احداث بناهای با صرفه را ممکن نخواهد ساخت. در حلقه اول حومه شهر وضع بر همین منوال است و هنگامی که از پایتخت دور شویم، گرچه قیمت زمین کاهش می‌یابد اما شرایط حمل و نقل نه تنها از جهت هزینه‌ای که باید متحمل شد بلکه از لحاظ سازماندهی نیز نامطلوب می‌شود زیرا تا زمان حاضر همیشه تمایل بر این بوده که جاده‌ها را به صورت شعاعی سازند نه کمربندی.

در شهر پاریس علاوه بر این که [شهرداری] در خرید زمینهایی که به علت از میان رفتن یا تغییر شکل بعضی خدمات اداری و یا تغییر مکان بعضی فعالیتها، (از جمله S. N. C. F.) آزاد می‌شوند حق تقدم دارد، در صدد به دست آوردن زمین با هر نوع توافقی نیز برمی‌آید. شهرداری می‌تواند زمین آزاد را (البته اگر پیدا کند) خریداری کند و آن را در اختیار ادارات ساختمان (H.L.M.) قرار دهد، به این ترتیب کسانی که از این نوع خانه‌ها استفاده می‌کنند فقط هزینه ساختمان را می‌پردازند. راه حل دیگری نیز پیشنهاد شده است: می‌دانیم که قیمت زمین خالی در پاریس در صورتی که وجود داشته باشد، در همه جا از هر متر مربع ده هزار فرانک فراتر رفته است. حال اگر بناهای کم و بیش فرسوده را به طور کامل خریداری کنند، چون این بناها مشمول قانون سال ۱۹۴۸ هستند (که مقرر داشته بناهای قدیمی باید به حال خود باقی بمانند و از دیاد اجاره آنها نیز ممنوع است.)، می‌توان آنها را از قرار هر متر مربع زیر بنا به قیمت ۲۵۰۰ فرانک خرید که در این صورت قیمت متوسط هر متر مربع زمین حدود ۵۰۰۰ فرانک می‌شود ولی این فقط یک پیشنهاد است.

به این ترتیب می‌بینیم که مسأله زمین کلید واقعی قفل قیمت مسکن و چگونگی توزیع ساکنین [یک شهر] است. برای احتراز از این دشواریها لازم آمده در چندین دهسال گذشته به اعمال سیاستی در جهت مالکیت زمین بپردازند. [در گذشته] اجازه داده‌اند هر چه زمین باقی مانده بود به دست بساز و بفروشها بیفتد. آنان خانه‌های گران قیمتی بنا کردند که دستیابی به آنها برای طبقات کم درآمد غیر ممکن بود و از این رو تغییراتی که به خوبی با آنها آشنا هستیم در ویژگیهای جمعیتی و اقتصادی ساکنان شهر روی داد.

تهیدستان در کجا مسکن گزیده‌اند؟

در کنار ارزش زمین، هزینه ساختمان دومین عامل تعیین کننده قیمت

مسکن است. این عامل شدت به قیمت مصالح ساختمانی و دستمزد کارگران بستگی دارد. در نهایت آلونکها که در ساختمان آنها از حلبهای فرسوده، چوبها و کارتونهای کهنه استفاده می‌شود از همه با صرفه‌ترند. از این آلونکها، در کشورهای در راه پیشرفت بوفور مشاهده می‌شود. چند سال قبل در بعضی از زمینهای دورافتاده حومه پاریس نیز چنین آلونکهایی پدیدار شده بودند ولی امروزه دیگر اثری از آنها دیده نمی‌شود. اما در کنار این بناهای ابتدایی نوظهور باید به موقعیتی که محلات قدیمی شهر در این گروه اقامتگاهها دارند اشاره کنیم، محلاتی که غالباً به قرنهای پیش و به تمدنی دیگر تعلق دارند. اوضاع صحی و بهداشتی در این محلات وضع اسفباری دارد و بهبود این اوضاع بدون تخریب و بازسازی آنها ناممکن است. همان‌گونه که گفتیم کیفیت بد ساختمانها در حدی است که موجب پایین آمدن قیمت زمینهایی می‌شود که بر آنها ساخته شده‌اند. [خرید و تخریب این ساختمانها] یکی از روشهایی است که در شهرهای بزرگ برای تهیه فضای مناسب از آن استفاده می‌برند و شکل محلات را تغییر می‌دهند.

اما از آن جا که چندین گروه افراد تهیدست و چندین سطح تهیدستی وجود دارد برای رویارویی با آنها راه‌های متفاوتی وجود دارد که در آنها حقایق اقتصادی و دخالتهای سیاسی درهم آمیخته‌اند. تعادل میان این دو به حسب ایدئولوژی ملی [هر کشور] فرق می‌کند، می‌توان مدعی شد که در فرانسه نوعی تعادل میان این دو واقعیت وجود دارد. سیاست جدید مسکن بر پایه الزامات شهرسازی و نیز عدالت اجتماعی بنیان نهاده شده است.

در ناحیه پاریس اقدامات متعددی به انجام رسیده است. ابتدا و قبل از جنگ جهانی دوم به جستجوی «جزیره‌های کوچک ناسالم» برخاستند و کوشیدند تا نشانه‌های حداقل آسایش را توصیف کنند. در آخرین تحقیقاتی که پیرامون «پارک مسکن و بناهای آن در سال ۱۹۷۸» انجام شد انستیتوی

آمایش و شهرسازی ناحیه ایل دو فرانس (L'I.A.U.R.I.F.) اعلام کرد که ۲۱/۶٪ از خانه‌های پاریس و ۸/۱٪ از خانه‌های حومه فاقد هر گونه آسایشی است. بهبود این اوضاع به دو صورت امکان دارد: نوسازی و انجام تعمیرات نوسازی ایجاب می‌کند که ساختمانهای موجود در فضای ناسالم بکلی از میان برداشته شود. وقتی بدین ترتیب زمین آزاد شد می‌توان آن را به شرکت‌های ساختمانی داد تا به اقدامات سودآور دست زنند، یا آن را برای ساختن خانه‌های اجتماعی اختصاص داد و یا این که زمین را در طرح مناطق آمایش هماهنگ (Z.A.C.) قرار داد. مورد اخیر به شرطی به سازندگان بناها آزادی عمل می‌دهد که برپایی بعضی بناهای عام‌المنفعه را تقبل کنند. این گونه نوسازی که تا سال ۱۹۷۵ بشدت اجرا می‌شد به نابدی بناهای زیادی که می‌شد آنها را حفظ کرد انجامید و نیز موجب بالا رفتن قیمت‌ها شد تا آنجا که طبقات با درآمد کم قادر به خرید آنها نبودند. از این تاریخ به بعد بیشتر به سوی مرمت بناها روی آوردند. این کار شامل مدرنیزه کردن بنا و تعبیه وسایل مدرن برای آسایش بیشتر در آنها بود.

تأمین هزینه اجرای کلیه عملیات در پاریس و در ناحیه پاریس بر همکاری میان دولت، ناحیه و شهراستوار است، اما از زمانی که پاریس دارای یک شهردار منتخب مردم شده سیاستی خاص برای شهر پاریس مدنظر قرار گرفته است. این سیاست، عملیات دارای اولویت را تعیین کرده و به وضع مقرراتی پرداخته که هم در جهت مرمت واحدهای مسکونی به مدنک‌مکهای مالی دولت است و هم کنترل مال الاجاره‌ها از طریق این کمکها، به جای روش اول که بدون هیچ تردیدی تهیدستان را از محلات نوسازی شده می‌رانده، سیاستی جان‌نشین شده که بعکس تمایل بر این دارد که تا آنجا که ممکن است ساکنان اولیه در خانه‌های نوسازی شده خود باقی بمانند. بنابراین از سال ۱۹۸۲ به بعد شهر تصمیم گرفته سیاست خاص خود را برای بهبود وضع مسکن پیاده کند. برای انجام این مهم در وهله اول به خانه‌هایی روی خواهند آورد که مشمول قانون سال ۱۹۶۸ است. هدف

این قانون آن است که با اعمال يك سیستم مال الاجاره نظارت شده و در سطح پایین کاری کند که ساکنان قدیمی که غالباً پیر و فاقد امکانات مالی کافی می‌باشند بتوانند به سکونت در آنها ادامه دهند. این ضوابط مانع از آن است که مالکان بتوانند به وضعیت خانه‌ها که بتدریج ویران می‌شوند سروسامانی بدهند. علی‌رغم بعضی اقدامات رفاهی، همین قانون در واقع منشاء و اساس وجود خانه‌های اجتماعی بسیار نامطلوب و سطح پایین است. وضعیت بد و رو به ویرانی این مجموعه بناها نگران کننده است: فقط ۲۵/۵٪ از خانه‌هایی که از وسایل رفاهی قابل قبولی برخوردارند در اختیار مستأجران خانه‌های با اجاره کم (H.L.M) که ۹۲/۵٪ از کل مستأجران را تشکیل می‌دهند قرار دارد. و در این پارک مسکونی است که غالباً مردمانی با درآمد کم، بویژه سالخوردگان، پناه گرفته‌اند. در داخل شهر پاریس از ۱/۱۲۱/۶۹۲ واحد مسکونی، ۶/۷٪ به H.L.M تعلق دارد و ۲۳/۱٪ مشمول قانون ۱۹۴۸ است. در حومه شهر این آمار دقیقاً معکوس است: از ۲/۲۶۶/۶۹۰ خانه مسکونی ۲۲/۹٪ به H.L.M تعلق دارد و ۶/۷٪ مشمول قانون ۱۹۴۸. در مجموع، تعداد خانه‌های استیجاری اجتماعی در پاریس و در حومه دقیقاً درصد واحدی را از کل تشکیل می‌دهد: ۲۹/۸٪ در پاریس و ۲۹/۶٪ در حومه، ولی تعداد آنها [از نظر وابستگی به H.L.M و یا قانون سال ۱۹۴۸] معکوس است و بیانگر دو معنی است اول خصیصه «حمایت‌گرانه» پارک مسکن پایتخت و دیگر وسعت نهضت برپایی خانه‌های با اجاره پایین در حومه شهر. بدبختانه خانه‌های با اجاره پایین H.L.M خانه‌های ایده‌آل نیستند و بسیاری از این ساختمانهای بزرگ که بعد از جنگ جهانی دوم در فضاهای موجود نزدیک به شهر ساخته شده‌اند، در حال حاضر غیر قابل سکونت شده‌اند مگر آن که بطور کامل مرمت شوند. در خصوص آپارتمانهای مشمول قانون ۱۹۴۸، باید گفت از زمانی که عملیات نوسازی آنها مجاز شده، تعدادشان بشدت کاهش یافته و از این هم کمتر خواهد شد چرا که در هر سال حدود ۵۰۰ واحد آپارتمان (یعنی

۱۲۰۰۰ دستگاه) فقط در شهر پاریس به بساز و بفروشها فروخته می شود . بنابراین برای تعادل پایتخت از دیدگاه جامعه شناسی با مشکل بزرگی روبرو هستیم . در این شهر نمی توان به اعمال همان قواعدی پرداخت که برای کل سرزمین فرانسه وضع شده و برای حل مشکلات راه حلهای ویژه ای ضروری است .

مورد خاص شهر پاریس

بنابر آنچه گفته شد شهر پاریس با در اختیار داشتن يك بودجه مخصوص به خود و ارثیه ای شامل بناهای مسکونی بسیار متنوع به برپایی سیاستی خاص و اصیل همت گماشته است .
وضعیت کنونی را می توان در جدول زیر که برای دوره ای میان سالهای ۱۹۵۴ تا ۱۹۷۵ تهیه شده خلاصه کرد :

رشد کادرهای عالی و مشاغل آزاد	کسر جمعیت کارگری	جمعیت نسوان	تعداد جمعیت خارجی	بیش از ۶۵ ساله ها	تعداد خانه های که به تازگی ساخته شده (۳)	تراکم خالص (۲) در هکتار	نواحی شهری
+ ۷۵/۵	- ۴۳/۸	۵۱/۳	۲۰/۵	۱۸/۳	۲/۱	۶۰۱	ناحیه ۳
+ ۰/۳	- ۳۹/۵	۵۳/۷	۱۴/۵	۲۰/۷	۱/۹	۴۹۹	ناحیه ۹
+ ۲۱۷/۷	- ۴۵/۶	۵۲/۶	۱۰	۱۴/۳	۳۹/۲	۵۷۹	ناحیه ۱۳
+ ۳۸/۵	- ۳۰/۹	۵۶/۲	۱۴/۹	۱۹/۷	۲۶/۹	۵۱۶	ناحیه ۱۶
+ ۳۵/۹	- ۳۶/۳	۵۲/۷	۱۴/۷	۱۸/۹	۱۲/۵	۸۹۸	ناحیه ۱۸
+ ۵۱	- ۴۴	۵۳/۸	۱۳/۶	۱۸	۱۹/۶	۵۹۸	پاریس

این جدول در کل نشانگر رابطه میان تراکم جمعیت، کیفیت خانه‌ها و بعضی ویژگی‌های جمعیتی به حسب سن، حضور خارجیها، ساکنان از طبقه نسوان، کم شدن جمعیت کارگری و رشد جمعیت مرفه میان دو تاریخ یاد شده است. جدول گویای آن است که: در مرکز شهر (نواحی سوم و نهم)، جایی که تعداد خانه‌های نوساز عملاً ناچیز است، با جمعیت کثیری از افراد مسن و خارجیان روبرو هستیم. بعلاوه ناحیه ۳ با نوسازی بناهای تاریخی و جاذبه بوبورگ* (Beaubourg) خود، با افزایش بعضی از گروه‌های مرفه جامعه مواجه بوده حال آن که ناحیه ۹ تحول کمتری یافته است. ناحیه‌ای که از همه بیشتر تغییر شکل داده ناحیه سیزدهم است که از نظر اجتماعی به یک دگرگونی واقعی دست یافته (و از سال ۱۹۷۵ تا ۱۹۸۲ جمعیت آن افزایش یافته است) و این به دلیل عملیات وسیعی است که در جهت شهرسازی در این ناحیه به انجام رسیده، رشد گروه‌های مرفه که به ساختمانهای نوساز بستگی دارند بسیار چشمگیر است. ناحیه شانزدهم نیز که دارای درصد قابل توجهی از بناهای نوساز است هم محل سکونت افراد مسن و هم زنانی است که تعداد آنان به مراتب بیش از حد متوسط است. این جدول که تحولات میان سالهای ۱۹۵۴ تا ۱۹۷۵ را نشان می‌دهد مبین تنوع اوضاع است و می‌رساند که شهر بر آن است که در اداره خود نقش مؤثرتری ایفا کند و بویژه با استفاده از حق تقدم خود [در خرید زمینهای شهری] در تقلیل روند سوداگری و رشد دستاوردهای نهادهای اجتماعی در بعضی محلات اقدام کند. پس از آن که شهرداری بر این زمینها دست یافت آنها را در اختیار «اداره بهبود وضع مسکن در پاریس» یعنی O.P.A.H قرار می‌دهد. این امر به شهرداری امکان می‌دهد که برای خود سرمایه‌ای به صورت املاک شهری فراهم کند، نظیر آنچه که در کشورهای شمال اروپا انجام شده است. در استکهلم، رتردام و آمستردام ۸۵٪ زمینهای شهری، از مشترکات محلی است. بنابراین یک استراتژی

کامل عیار برای برنامه‌ریزی عملیات توسط شهرپاریس تهیه شده تا به مدد آن عملیات را تسهیل و تسریع کنند، و این درمعیّت و به موازات تمهیداتی قانونی برای پیش‌بینی شرکت دولت توسط دستورالعملهایی دیگر. این «سیاست پویا و برنامه‌ریزی شده برای مسأله مسکن که در جهت حفظ تنوع اجتماعی در مراکز [نواحی شهری] امری ضروری است» .

نه تنها باید در خود پاریس اعمال شود بلکه اجرای آن در بخشهای اولین حلقه دور شهر که دارای عناصری است مشابه آنچه که در نواحی شهری وجود دارد نیز ضروری می‌نماید .

نتیجه

درجه پیشرفت و نوع تمدن هر چه که باشد، بخشی کم و بیش عظیم از مردم هر کشور دارای امکاناتی است که بالنسبه پایین‌تر از امکانات طبقه متوسط قرار گرفته است. این پدیده حتی در کشورهای بسیار ثروتمند نیز وجود دارد : برآورد کرده‌اند که در خود نیویورک ۲۰٪ از جمعیت در سطحی پایین‌تر از «آستانه تهیدستی» زندگی می‌کنند . آیا باید فقرا را از شهر طرد کرد؟

مطالعه مورد پاریس و تعمق دربارهٔ اوضاع مشهود در شهرهای بزرگ شمار بسیاری از کشورها، سؤالاتی را برانگیخته است : آیا وجود آلودگیها را به منظور حفظ تنوع اقشار جامعه که در بطن يك فضای واحد به گونه‌ای تنگاتنگ درهم آمیخته‌اند باید تحمل کرد و آن را مجاز دانست؟ آیا باید خانه‌هایی مخصوص فقرا ساخت که برای این که خیلی ارزان تمام شوند امکانات رفاهی در آنها نادیده گرفته شده و بزودی غیرقابل سکونت می‌شوند؟ آیا باید به وضع قوانین جدید، عوارض جدید و مالیاتهای تازه پرداخت تا از کسانی که پول بیشتری دارند برای تهیدستان کمک گرفت و یا این که همه کارها را بدوش دولت نهاد؟ باب این مباحثه مفتوح است: جغرافیدانهای توانمند برای یافتن راه حل این معضل دامن همت برکمر بندند.