

UDK: 711.4:316.334.55/.56(44)
DOI: 10.5379/urbani-izziv-2018-29-01-002

Prejeto: 18. 12. 2017
Sprejeto: 12. 3. 2018

Ion MALEAS

Socialna stanovanja v predmestjih: nosilci primestne raznolikosti?

V zadnjih letih francoska urbanistična politika zahteva razmislek o možnih povezavah in stičiščih med značilnima in skoraj protislovnima oblikama stanovanjske gradnje: kolektivnimi socialnimi stanovanji in predmestnimi enodružinskimi hišami. V Franciji veljata zakona, ki spodbujata nasprotujočo si dinamiko na stanovanjskem trgu: zakon o solidarnosti in urbani prenovi, sprejet leta 2000, spodbuja gradnjo socialnih stanovanj in od občin zahteva, da dosegajo zahtevano kvoto, zakon o stanovanjih in prenovljenem urbanizmu, sprejet leta 2014, pa pospešuje zasebno gradnjo, da bi se z zgoščevanjem predmestne gradnje omejilo nenačrtno širjenje mest. Zaradi teh dveh nasprotujočih si načrtovalskih pristopov so lokalne oblasti prisiljene izvajati kompleksne politike, katerih

uresničljivost je vprašljiva. V članku je avtor predstavil glavna socialna in politična pojma, na podlagi katerih se v Franciji spodbuja gradnja socialnih stanovanj, in sicer pravico do stanovanja in, kar je najpomembnejše z vidika predmestij, socialno raznolikost sosesk. V povezavi s tem je obravnaval pomen socialne raznolikosti za predmestja in predstavil nekaj uspešno izvedenih projektov gradnje socialnih stanovanj v predmestnih soseskah. Članek je zaokrožil z razpravo o možnih metodah reševanja nasprotja med dinamiko gradnje socialnih stanovanj in procesi zgoščevanja zasebne gradnje v predmestjih.

Ključne besede: urbanistična politika, socialna stanovanja, socialna raznolikost, predmestja, enodružinske hiše

1 Uvod

Kolektivna socialna stanovanja in predmestne enodružinske hiše so značilne oblike stanovanjske gradnje, ki v novejšem obdobju prevladujejo na francoskih mestnih in primestnih območjih ter v političnih in akademskih razpravah o stanovanjih in mestnem okolju na splošno. Ti obliki se redko povezujejo in skoraj nemogoče si ju je zamišljati skupaj; socialni stanovanjski bloki ali t. i. *grands ensembles* modernizma in samostojne predmestne hiše, zgrajene v slogu novega urbanizma, pogosto delujejo kot svoja popolna nasprotja (Lelévrier, 2014). Novejša francoska urbanistična politika kljub vsemu zahteva razmislek o možnih povezavah in stičiščih med tema oblikama. Ta razmislek spodbuja posebni pravni okvir, ki ga določata zlasti dva zakona: zakon o solidarnosti in urbani prenovi (fra. *Solidarité et renouvellement urbain*, v nadaljevanju: SRU), sprejet leta 2000, in zakon o stanovanjih in prenovljenem urbanizmu (fra. *Logement et un urbanisme rénové*, v nadaljevanju: ALUR), sprejet leta 2014. Zakona imata velik vpliv na razprave o socialnih in predmestnih stanovanjih.

Avtor je najprej na kratko predstavil literaturo z obravnavanega področja in s tem opredelil temo članka. Nato je proučil francoski področni pravni okvir in urbanistične politike, na podlagi česar je oblikoval hipotezo, da se v francoskih predmestjih izvajata nasprotujoči si stanovanjski politiki, ki temeljita na SRU in ALUR. Nasprotujoče si stanje se dogaja med izvajanjem politike, ki zahteva, da ima vsaka občina v skupnem stanovanjskem fondu tudi določen delež socialnih stanovanj, in politike, ki pospešuje zgoščevanje gradnje v predmestjih in posledično več zasebnih gradenj. Za boljše razumevanje opisanega stanja je avtor analiziral številne politike, ki v Franciji spodbujajo gradnjo socialnih stanovanj. Socialna raznolikost je glavni dejavnik, na podlagi katerega se spodbuja tovrstna gradnja, avtor pa proučuje, kakšen pomen ima za predmestja, zaradi česar je pregledal tudi socialne značilnosti francoskih predmestij. Na koncu članka je predstavil nekaj primerov gradnje socialnih stanovanj v francoskih predmestjih, na podlagi katerih razpravlja o možnih načinih reševanja opisanih nasprotujočih si politik, poleg tega je predstavil predloge za sistematično gradnjo socialnih stanovanj v predmestjih.

2 Kontekst predmestij

Avtor je v članku najprej predstavil statistične in pravne vire ter publikacije, ki obravnavajo vprašanje predmestij, pri čemer se je osredotočil na francoske primere. V besedilu uporablja izraza primestje in predmestje. Prvi se nanaša na lokacijo in se v odnosu do mestnega središča razume kot njegovo obrobje, ki okrog središča običajno tvori koncentrične kroge (Dodier in Cailly, 2008), drugi pa se večinoma razlaga z morfološkega

vidika, in sicer kot območje, kjer je čedalje več enodružinskih hiš (Duany idr., 2010). Res pa je, da se ti značilnosti (ena lokacijska in druga morfološka) pogosto pojavljata druga ob drugi in sta v francoski literaturi pogosto zamenljivi.

Vprašanje predmestij je kompleksno, njihova razširjenost in čedalje večja pojavnost po vsem svetu pa sta že dolga leta tema mednarodnih akademskih razprav. Med pomembnejšimi avtorji v ZDA, pri čemer Združene države pogosto veljajo za vzorčen primer uporabe predmestnega modela, sta Kenneth Terry Jackson (avtor dela *Crabgrass Frontier: The Suburbanization of the United States*, 1985) in Robert Fisherman (avtor knjige *Bourgeois Utopias: The Rise and Fall of Suburbia*, 1987), ki proučujeta socialno-ekonomske vzroke nastanka predmestij ter pomen zasebne lastnine in stanovanjskega lastništva ter obravnavata dejavnike, kot sta nizka gostota prebivalstva in prevladujoči stanovanjski status. V Italiji sta predmestja najprej proučevala Francesco Indovina, ki je leta 1990 uporabil izraz razpršeno mesto (ita. *citta diffusa*), in Bernardo Secchi, ki je podobne pojave raziskoval na evropski ravni. Oba avtorja sta opozorila na rastoči obseg mest, večinoma zaradi razpršenosti stanovanjske funkcije (Indovina, 1990; Chrysler idr., 2012). Podobno je v knjigi, objavljeni leta 1997, Thomas Sieverts na primeru Porurja raziskoval pojav vmesnega mesta (nem. *Zwischenstadt*) ter pri tem obravnaval prostorske, gospodarske in zgodovinske značilnosti nove regionalne oblike urbanizacije, ki ni ne mestna ne podeželska (Sieverts, 2003; Charmes, 2015b). Istega leta sta v Franciji Geneviève Dubois-Taine in Yves Chalas (1997) objavila delo, v katerem sta proučevala pojem nastajajočega mesta (fra. *ville émergente*). Opozorila sta tudi na njegovo dvoumno lastnost (v smislu vmesne stopnje med mestom in podeželjem ter mestom in naravo) in poudarila ključen pomen predmestnih enodružinskih hiš (Charmes, 2015a).

V prvem desetletju 21. stoletja, ob uveljavitvi okoljskih razprav o trajnostni urbanizaciji, so se začele kritike predmestij osredotočati na ključno vlogo predmestij pri nenačrtnem širjenju mest. V delu *Suburban Nation: The Rise of Sprawl and the Decline of the American Dream* Duany idr. (2010) proučujejo glavne urbanistične in arhitekturne značilnosti nenačrtnega širjenja predmestij (npr. stanovanjska naselja in ceste), jih primerjajo s tradicionalnim strnjenim mestnim središčem (njegovo središčno lokacijo, prijaznostjo do pešcev in mešano rabo prostora) in opozarjajo na njihove škodljive vplive na okolje. Podobne kritike so se pojavile tudi v Franciji, kjer so neprimerna raba kmetijskih zemljišč in naravnih območij, obsežna pozidava tal ter odvisnost od avtomobilov in njihova čedalje večja uporaba glavna vprašanja, ki jih proučuje nacionalna organizacija za arhitekturne in urbanistične raziskave in poskuse, znana pod imenom PUCA (2015a, 2015b, 2015c). Druge kritike v Franciji se nanašajo na socialnopolitične značilnosti

predmestnega prebivalstva, pri čemer očitki letijo na pomanjkanje socialne raznolikosti (Donzelot in Epstein, 2009) ali desničarsko usmerjenost teh prebivalcev (Lévy, 2007). Okoljska in socialna vprašanja so vključena v francoske državne zakone, ki jih je vredno podrobneje proučiti.

3 Pravni in urbanistični okvir

Na področju okoljskih vprašanj je cilj zakonov grenelles I (zakon št. 2009-967, sprejet 3. avgusta 2009) in grenelles II (zakon št. 2010-788, sprejet 12. julija 2010) ter še zlasti njenega naslednika, že omenjenega zakona ALUR (št. 2014-366, sprejet 24. marca 2014), s pospeševanjem procesov zgoščevanja gradnje omejiti nenačrtno širjenje mest ter uporabo naravnih in kmetijskih območij. Zaradi urbanističnih politik, sprejetih na podlagi teh zakonov, lokalne oblasti zelo težko določajo nova območja urbanizacije, na lokalni ravni pa je treba obvezno proučiti tudi možnosti zgoščevanja gradnje. Poleg tega omenjene politike spodbujajo delitev zemljiških parcel: prej zahtevano razmerje med velikostjo parcele in njeno pozidavo je zamenjala metoda, ki dovoljuje večji delež zazidljive površine, odpravljena pa je bila tudi pravica občin, da določijo najmanjšo dovoljeno velikost zazidljivih parcel (Ministère du Logement et de l'Égalité des territoires, 2014). Te spremembe se nanašajo zlasti na primestja in predmestja. Kot je bilo že ugotovljeno v številnih obsežnih francoskih raziskovalnih programih, imajo ta velika in redko pozidana območja, ki se razprostirajo okoli mestnih središč ali med njimi in na katerih ima urbano tkivo obliko krpanke – v francoski literaturi se zanje običajno uporabljata izraza *périurbain* (primesten) in *pavillonnaire* (predmesten) –, velik potencial za zgoščevanje gradnje (Hanrot, 2014; Bonnet, 2016).

Značilen primer zakonskega reševanja socialnih vprašanj na urbanističnem področju je razviden iz 55. člena SRU, ki predpisuje, da mora skupni stanovanjski fond v občinah z več kot 3.500 prebivalci (ali več kot 1.500 prebivalci v primeru osrednje francoske regije Île-de-France) vključevati vsaj 20 % socialnih stanovanj. Zakon določa sistem letnih in triletnih kazni, ki se izračunajo in predpisujejo na podlagi primanjkljaja socialnih stanovanj v posamezni občini (zakon št. 2000-1208, sprejet 13. decembra 2000). Zakon iz leta 2013, ki so ga poimenovali po ministrici Cecile Duflot, določa še ostrejšje pogoje: v večini primerov zahtevani delež socialnih stanovanj dviga 25 % (nekatero občine so te nove kvote oproščene) in predpisuje še višje kazni (zakon št. 2013-61, sprejet 18. januarja 2013). Od skupno 36.685 francoskih občin jih ima samo 8,5 % več kot 3.500 prebivalcev in zanje se torej uporabljata ta zakona, vendar v njih živi kar 67,6 % celotnega francoskega prebivalstva (INSEE, 2017). Nacionalna raziskava, opravljena leta 2017, je pokazala, da od 1.997 občin, za katere

se ta zakona uporabljata, jih kar 1.222 ni izpolnjevalo obveznosti, povezanih s fondom socialnih stanovanj, in je moralo plačati kazni v skupni višini 76,8 milijona evrov. Plačane kazni se nato porabijo za financiranje socialnih stanovanj (Ministère de la Cohésion des Territoires, 2018).

Na podlagi opisanega je mogoče v predmestjih opaziti dve nasprotujoči si stanovanjski dinamiki. Na eni strani je za ta območja značilna dinamika gradnje zasebnih stanovanj na podlagi delitve zemljiških parcel, ki jo pospešuje ALUR, na drugi pa dinamika gradnje socialnih stanovanj, ki jo občinam predpisuje SRU (s kaznimi v primeru premalo teh stanovanj). Dinamiki si nasprotujeta, saj povečanje števila zasebnih bivališč v posamezni občini neposredno zmanjša njen delež socialnih stanovanj. V občinah, ki nimajo dovolj socialnih stanovanj in kjer prevladuje predmestno tkivo, imajo lokalne oblasti manjšo operativno moč od številnih zasebnih lastnikov hiš v predmestjih. Takšne občine se znajdejo v slepi ulici, saj nimajo zemljišč ali znanj, potrebnih za gradnjo dovolj socialnih stanovanj, ki bi izravnala učinek množenja in zgoščevanja zasebnih bivališč. Treba je poudariti, da so običajno parcele kolektivnih socialnih stanovanj, pri gradnji katerih sodelujejo tradicionalni javni akterji s področja zagotavljanja socialnih stanovanj (npr. lastniki socialnih stanovanj), veliko večje od parcel predmestnih hiš. Poleg tega občine, ki še imajo dovolj socialnih stanovanj, a tudi velik delež zemljišč, na katerih se gradnja zgošča (tj. predmestnih sosesk), v prihodnje lahko ne bodo imele več dovolj teh stanovanj, če se ob procesu zgoščevanja gradnje ne bo sprejela tudi politika sistematične gradnje socialnih stanovanj zasebnih predmestnih parcelah. Na eni strani je torej očitna operativna prožnost najrazličnejših akterjev s področja gradnje zasebnih stanovanj (lastnikov in investorjev), na drugi pa sankcioniranje javnih akterjev s šibko operativno močjo v predmestjih (občinskih uprav in lastnikov socialnih stanovanj). Izvedljivost obeh politik na istem predmestnem območju je zato vprašljiva.

Danes 56 % francoskih prebivalcev živi v samostojni hiši ali dvojčku v predmestju (INSEE, 2016) in za kar 87 % prebivalcev je to idealno bivališče in si zato želijo ali nameravajo živeti v takšni hiši (Damon, 2017). Hkrati je 74 % vseh francoskih gospodinjstev upravičenih do socialnega stanovanja (INSEE, 2009), pri čemer ima štiri milijone prebivalcev neprimerno stanovanje ali je brez njega, približno 12,1 milijona ljudi pa čuti posledice stanovanjske krize (Foundation Abbé Pierre, 2017). Ima lahko priljubljeni model predmestne hiše vlogo pri zagotavljanju socialnih stanovanj? Ali bi bilo mogoče v predmestnem tkivu zgraditi manjša socialna stanovanja na manjših parcelah? Kateri socialnopolitični pojmi se uporabljajo za gradnjo socialnih stanovanj in ali so pomembni tudi za predmestna območja?

4 Gonila gradnje socialnih stanovanj

Člen L.411 francoskega gradbenega in stanovanjskega zakonika (fra. *Code de la Construction et de l'Habitation*) opredeljuje vlogo socialnih stanovanj v Franciji. V skladu s tem členom je cilj gradnje, razvoja, dodeljevanja in upravljanja socialnih najemnih stanovanj izboljšanje stanovanjskih razmer ljudi z majhnimi prihodki. Te dejavnosti so del izvajanja pravice do stanovanja in prispevajo k potrebni socialni raznolikosti mest in sosesk (zakon št. 98-657, sprejet 29. julija 1998). Opisano je navedeno na začetku četrte knjige zakonika z naslovom *Habitations à loyer modéré* (stanovanja za prebivalce z majhnimi dohodki) in jasno opozarja na glavna izziva, povezana s socialnimi stanovanji v današnji Franciji: pravico do stanovanja in socialno raznolikost.

Pravica do stanovanja je bila glavni vzrok za začetek obsežne gradnje socialnih stanovanj v večini evropskih držav po drugi svetovni vojni (Scanlon idr., 2015). Kot temeljna človekova pravica priznana v Splošni deklaraciji o človekovih pravicah, podpisani v Parizu leta 1948, je stanovanje v Zahodni Evropi veljalo za del družbene pogodbe med vlado in državljani, ki je bila podlaga za oblikovanje socialne države (Scanlon idr., 2015: 2). V Franciji je zagotavljanje stanovanj ljudem, ki si jih ne morejo privoščiti, vprašanje, s katerim se vlada nenehno spopada in ga poskuša reševati z najrazličnejšimi zakoni in politikami (Driant, 2015). V devetdesetih letih 20. stoletja so pravna in politična prizadevanja v zvezi s pravico do stanovanja spet prišla v ospredje. Ta pravica je med drugim glavna tema Bessonovega zakona iz leta 1990 (zakona št. 90-449, sprejete 31. maja 1990), ki je vpeljal nov pristop v urbanistični stanovanjski politiki, ki se osredotoča na socialno ogrožene prebivalce. Vzpostavil je novo kategorijo socialnih stanovanj, za katera lahko najranljivejši prebivalci pridobijo posebna subvencionirana posojila za najem (fra. *Prêt locatif aidé d'intégration*, v nadaljevanju: PLAI), z njim pa so pomemben akter na področju socialnih stanovanj postala državljanska združenja (Driant, 2015; Stébé, 2016).

V istem obdobju se je v uradnem izrazoslovju urbanistične politike pojavil nov izraz: socialna raznolikost (še zlasti s t. i. protigetovskim zakonom, sprejetim 21. decembra 1989, in zakonom o urbani usmeritvi iz leta 1991; Driant, 2015). Razvil se je kot odziv na getoizacijo prebivalcev, ki običajno živijo v socialnih stanovanjskih blokih. Z vidika reševanja socialno-prostorske segregacije prebivalcev in socialnopolitičnih razlik, ki jih povzroča, se socialna raznolikost nanaša na prizadevanje, da bi z boljšo porazdelitvijo socialnih stanovanj po vsej Franciji dosegli bolj raznoliko stanovanjsko ponudbo in posledično socialno bolj raznolike soseske (Lelévrier, 2014; Charmes in Bacqué, 2016c). Opisana raznolikost se nanaša

na prihodke, socialni položaj in poklicno sestavo prebivalstva, vključuje pa tudi temeljno etnično, rasno, kulturno in versko raznolikost (Charmes in Bacqué, 2016a). Politika, ki podpira socialno raznolikost, je prostorsko usmerjena, saj je njen cilj združiti različne družbene skupine na enem mestu. Vključuje pristop, ki obsega vse vladne in urbanistične ravni: regije, občine in soseske (Driant, 2015). Njeno izvajanje lahko spremeni deleže določenih skupin prebivalstva v soseski, kar poveča vrednost njenih nepremičnin, prostorska bližina različnih družbenih skupin pa spodbuja socialno integracijo in kohezijo (Lelévrier, 2014).

Raziskovalci opozarjajo na nasprotujoče si posledice dveh temeljnih ciljev socialne stanovanjske politike (pravice do stanovanja in socialne raznolikosti): socialno ogroženi prebivalci običajno živijo v cenejših socialnih stanovanjih, ki so najpogostejše v delavskih soseskah, kar povzroča prav nasprotno od tega, za kar si prizadeva politika socialne raznolikosti (Jaillet, 2011). Pravica do stanovanja ima delni etični vpliv in politično vrednost, ki na ravni EU in Francije nista vprašljivi, socialna raznolikost pa se uporablja samo na francoski državni ravni (Houard, 2011; Scanlon idr., 2015; Dhoquois idr., 2016). O socialni raznolikosti se v francoski literaturi na široko razpravlja, zlasti z vidika načel, na katerih temelji, ter njenih osnovnih ciljev, strategij uporabe in socialnopolitičnih vplivov na državo (Lelévrier, 2014; Driant, 2015; Charmes in Bacqué, 2016c; Stébé, 2016).

5 Socialna raznolikost: sporni pojem

Socialna raznolikost je bila zaradi svoje plastičnosti vedno učinkovit politični pojem (Jaillet, 2011: 351). Kot navajata Charmes in Bacqué (2016a: 12): plastičnost pojma izhaja iz njegove večpomenskosti in različnih možnih interpretacij. Ta večpomenskost spodbuja nekakšno soglasje in upravičuje politike, ki se lahko med sabo močno razlikujejo. Avtorja omenjata politiki, ki se izvajata v imenu socialne raznolikosti, a si hkrati skoraj popolnoma nasprotujeta. Prva se zavzema za to, da bi se kolektivna socialna stanovanja v delavskih soseskah porušila, kar bi omogočilo bolj raznoliko stanovanjsko ponudbo, od česar bi imela korist zlasti gospodinjstva srednjega sloja. Druga politika pa se zavzema za gradnjo socialnih stanovanj v soseskah srednjega in višjega sloja. Gre torej za dve plati istega kovanca. Driant v svojem delu ti politiki ali pristopa podrobneje predstavi na primeru Francije (2015):

- Prva plat kovanca je politika urbane prenove, ki spodbuja procese rušenja in obnove, s katerimi se izboljšata podoba in privlačnost revnejših sosesk, saj se socialna stanovanja nadomestijo s stanovanjsko ponudbo, privlačnejšo za srednji sloj. Kljub temu se številni raziskovalci strinjajo, da prostorska bližina gospodinjstev z različnimi dohod-

ki ne zmanjšuje socialnih razlik (pravzaprav jih lahko še okrepi), vsekakor pa ne odpravlja socialnih, finančnih in političnih neenakosti (Jaillet, 2011; Lelévrier, 2014; Driant, 2015; Giroud, 2016; Stébé, 2016). Ta procesa urbane prenove (rušenje in obnova) se izvajata večinoma na območjih kolektivnih socialnih stanovanj, ki so blizu mestnih središč ali so z njimi vsaj dobro povezana, njun namen pa je povečati privlačnost in vrednost teh območij s ponudbo cenovno dostopnih bivališč, ki ne zahtevajo selitve na obrobje mesta in ponujajo alternativo predmestnim lastniškim hišam (Lelévrier, 2014: 118).

- Druga plat kovanca ni nič drugega kot uvedba minimalne kvote socialnih stanovanj v skupnem stanovanjskem fondu občin (v skladu z razpinitim 55. členom SRU iz leta 2000 in poznejšim zakonom Duflo iz leta 2013). Politika urbane prenove ponuja alternativo primestnim bivališčem, SRU pa je relevanten predvsem za primestna območja. SRU je pomembno vplival na gradnjo socialnih stanovanj v občinah s premajhnim številom tovrstnih stanovanj, saj se je tam njihov delež med letoma 1999 in 2011 povečal za 12,7 % (v primerjavi s šestodstotnim porastom v občinah, kjer teh stanovanj ni primanjkovalo), kar je v praksi pomenilo, da se je število novozgrajenih socialnih stanovanj povečalo s 87.000 v obdobju 2002–2004 na 140.000 v obdobju 2011–2013 (Vie publique, 2014; Ministère de la Cohésion des Territoires, 2015). V regiji Provansa-Alpe-Azurna obala, kjer je skoraj 40 % vseh francoskih občin, v katerih primanjkuje socialnih stanovanj, pa je od leta 2008 opazno, da ima čedalje več občin premalo socialnih stanovanj, kar je posledica rasti števila prebivalcev in s tem povezanega povečanja števila zasebnih bivališč (Boullion in Couartou, 2016). To kaže na pomembno vlogo predmestij v razpravah obravnavane tematike, saj je večina zasebnih bivališč v Franciji prav v predmestjih. Stébé (2016: 115) navaja, da mestna središča običajno izvajajo proaktivno politiko in tako dosegajo še večji delež socialnih stanovanj od zahtevanega, občine z nezadostnim številom socialnih stanovanj pa prevladujejo v primestjih večjih mest in so večinoma sestavljene iz predmestnega tkiva. Nacionalna raziskava izpolnjevanja zahtev iz 55. člena SRU je pokazala, da so leta 2016 najvišje kazni plačale občine Saint-Maur-des-Fossés, Neuilly-sur-Seine, Le Cannet, Sanary-sur-Mer in Grasse (Ministère de la Cohésion ..., 2016). Štiri izmed njih imajo velik delež predmestnega tkiva, peta in edina, ki nima predmestnih lastnosti (Neuilly-sur-Seine), pa je v primestju Pariza (Google Maps, 2017). Ti izsledki še dodatno dokazujejo, da obveznosti, ki jih predpisuje SRU, povzročajo težave predmestnim in primestnim skupnostim.

Še vedno pa ostaja odprto vprašanje: Ali je politična utemeljitev socialne raznolikosti na podlagi 55. člena SRU relevantna tudi za predmestne in primestne skupnosti?

6 Pomen socialne raznolikosti za primestna območja

Primestna območja v Franciji so postala sinonim za predmestno gradnjo, običajno pa nanje letijo očitki zaradi socialno-ekonomske homogenosti, pomanjkanja arhitekturne in urbanistične kakovosti ter monofunkcionalnosti. Njihovi arhitekturna in funkcijska homogenost nista vprašljivi, raziskave številnih avtorjev (npr. Dodierja idr., Lambertove in Charmesa) pa jasno kažejo, da so francoska primestja socialno-ekonomska in politično raznolika.

Obstaja več vrst primestnih območij, ne samo eno (Charmes idr., 2016: 85), saj ima vsako svoje posebnosti, vključno s prebivalci, ki imajo različne lastnosti in politične usmeritve. Dodier (2007: 35–46) navaja, da so primestja nekoliko manj socialno raznolika od mestnih območij, saj tam živi manj predstavnikov najbogatejšega in najrevnejšega družbenega sloja, hkrati pa opozarja na prisotnost vseh družbenih kategorij v primestjih in predlaga podrobnejšo proučitev geografskih in socioloških značilnosti predmestnih območij. V posameznem primestnem območju so opazni najrazličnejši življenjski slogi in odnosi, ki jih imajo prebivalci do svoje soseske in mesta; to so vidiki, ki so odvisni od spola, starosti, prometnih povezav itd. (Cailly in Dodier, 2007). Kljub vsem razlikam je mogoče zaznati tudi delno diskriminacijo na podlagi družbenega položaja, narodnosti, etnične pripadnosti, rase itd. (Lambert, 2015). Vse opisane prvine razkrivajo veliko socialno raznolikost primestnih območij in spodbujajo preseganje nasprotij med mestnimi in primestnimi območji. Poudarjajo pomen vztrajnega osredotočanja na kontekst ter zlasti na neenakosti med soseskami in socialne razlike (Sampson, 2016: 35), kar je tudi eden glavnih Sampsonovih nasvetov za izvajanje sociološko-urbanističnih raziskav.

Kot je bilo opisano zgoraj, javna politika, ki spodbuja socialno raznolikost, temelji na prostorskem pristopu. Pri proučevanju periurbanih območij na obrobju francoskih mest Tours in Le Mans je Dodier ugotovil, da so nekatere socialno-ekonomske razlike povezane s prostorskimi razlikami, ki temeljijo na treh glavnih prvinah. Prva je oddaljenost od mestnega središča v koncentričnih krogih. Raziskovalci nenehno ugotavljajo, da se vrednost hiš in zemljišč ter posledično socialno-ekonomski položaj stanovalcev postopno in precej sistematično slabša z oddaljenostjo od mestnega središča (Cailly in Dodier, 2007;

Dodier, 2007; Jaillet, 2011; Driant, 2015). Druga prostorska prvina je povezana z mestnimi kvadranti (severnimi, južnimi, vzhodnimi in zahodnimi), za katere je značilna različna razvojna dinamika, povezana z lastnostmi posameznega ozemlja (npr. kakovostjo krajine, oddaljenostjo od javne infrastrukture in bližino delovnih mest). Tretja prostorska prvina, ki povzroča socialno-ekonomske razlike, pa je razdrobljenost nepremičnin, ki se med primeri razlikuje, odvisna je na primer od velikosti zemljiških parcel in datuma gradnje objektov (Cailly in Dodier, 2007).

S podrobno sociološko-urbanistično analizo in upoštevanjem pomena konteksta pri vsakem proučevanju primeru (Sampson, 2016) se občina in posamezno primestno območje analizirata na podrobnejši ravni – tj. na ravni soseske in več primestnih predelov, ki obstajajo na ozemlju, ki se je prej dojemalo kot eno samo homogeno območje. Proučevanje na tako podrobni ravni omogoča boljše razumevanje posamezne soseske na primestnih območjih in določanje prave homogenosti, kjer obstaja. Socialna raznolikost je lahko zato pomemben pojem za predmestja. Zanimivo je, da je bil Sampson tudi član nacionalnega svetovnega odbora za ambiciozni ameriški socialni poskus, znan kot program *Moving to Opportunity for Fair Housing Demonstration Programme* (Briggs idr., 2010). V devetdesetih letih 20. stoletja so v ZDA v okviru tega programa proučevali vplive sosesk na revna gospodinjstva in tem družinam pomagali, da so se z zelo revnih območij preselile na nekoliko manj revna območja, večinoma v predmestjih (Briggs idr., 2010; Ludwig, 2012). Čeprav so program kritizirali kot politično naivnega (Geronimus in Thompson, 2004), je večina raziskav pokazala, da je imela selitev pozitiven vpliv na stanovanjske razmere (Briggs idr., 2010), izobrazbo, zaposlitev, prestopništvo (Gennetian idr., 2012), finančne koristi (Chetty in Hendren, 2015) in zdravje (Ludwig idr., 2011) revnih družin. Na podlagi opisanega bi lahko urbanistična politika socialne raznolikosti tudi v predmestjih bila učinkovita.

7 Socialna stanovanja kot nosilec socialne raznolikosti v francoskih predmestjih?

Za francoska predmestja velja, da so socialne razmere v prvem koncentričnem krogu velikih mest na splošno bolj specifične, saj tam prevladuje srednji sloj (Dodier, 2007: 35–46), ki se postopno spreminja v višji sloj. Tovrstna primestna območja običajno vključujejo soseske, zgrajene v šestdesetih letih 20. stoletja, ko so popularizacija osebnih vozil in razne urbanistične politike spodbujale razpršeno urbanizacijo (Calen, 2011; Haëntjens, 2011; Magri, 2015). V teh soseskah prevladujejo predmestne enodružinske hiše na velikih parcelah, ki imajo običajno dober dostop do javne infrastrukture (npr. šol

in bolnišnic), dobre javne prometne povezave z mestnim središčem (in delovnimi mesti) itd. (Dodier in Cailly, 2008; Desgrandchamps idr., 2010; Petitet, 2013). Opisane značilnosti urbanega tkiva in same lokacije omogočajo ugodne pogoje za procese zgoščevanja gradnje (npr. velike parcele in dobra infrastruktura) in gradnjo socialnih stanovanj (npr. učinkovit javni prevoz in bližina delovnih mest; Desgrandchamps idr., 2010; Petitet, 2013; Touati in Crozy, 2015). Ker je večina prebivalcev teh sosesk pripadnikov srednjega ali višjega sloja, je gradnja socialnih stanovanj v okviru politike socialne raznolikosti etično bolj upravičena, hkrati pa zagotavlja, da ta stanovanja opravljajo tudi svojo drugo temeljno vlogo opredeljeno v francoskem gradbenem in stanovanjskem zakoniku: nudijo bivališče socialno ogroženim gospodinjstvom. Številni kvadranti v prvih koncentričnih krogih primestnih območij bi bili lahko zato učinkovito stičišče predmestnih prvin (in njihovega zgoščevanja) in socialnih stanovanj (in posledično socialne raznolikosti), pri čemer bi se bilo treba stalno izogibati posploševanju. Pri tem je treba upoštevati socialne, ekonomske in politične značilnosti vsake soseske ter lastnosti posameznih kvadrantov, kot so razpršenost nepremičnin, kakovost krajine, velikost parcel in datum gradnje objektov.

Danes so v Franciji primeri uspešne gradnje socialnih stanovanj na zasebnih parcelah. Številna združenja ali mikrolastniki socialnih stanovanj sistematično gradijo manjše razpršene komplekse socialnih stanovanj (od ene do dvanajst enot na kompleks) v okviru zgoščevanja predmestne gradnje (Primard in Touati, 2015). Ta združenja gradijo socialna stanovanja na podlagi PLAII za najranljivejše skupine prebivalcev, med nujnimi pogoji za začetek posameznega projekta pa sta ustrezna lokacija in bližina javne infrastrukture (npr. javnega prevoza, trgovin, šol in delovnih mest). Omenjena združenja delujejo v pravnem okviru Bessonovega zakona (pri čemer imajo korist od potencialne vloge na trgu socialnih stanovanj in gradnje socialnih stanovanj na podlagi PLAII). Socialna stanovanja na podlagi PLAII večinoma že zagotavljajo neko socialno raznolikost v predmestjih, njihovi mikrolastniki pa poleg tega v projekte vključujejo tudi študentska stanovanja, stanovanja za starejše in medgeneracijska stanovanja, ki so v skladu z zakonom SRU priznana kot socialna, če so pomembna za širši mestni prostor ali lokalno stanovanjsko politiko. Socialna raznolikost se spodbuja tudi pri vsakem gradbenem projektu, pri čemer se za stanovalce manjših kolektivnih stanovanjskih kompleksov izbere ljudi različnih starosti in z različnimi dohodki. Ko so Étienne Primarda, soustanovitelja in predsednika enega izmed takšnih združenj, znanega kot *Solidarités nouvelles pour le logement* (Nova stanovanjska solidarnost, v nadaljevanju: SNL), v intervjuju vprašali, katera so najpomembnejša merila za to, da se posamezen projekt začne, je kot prvo merilo izpostavil možnost vključitve sosedov v proces odločanja o projektu (Primard in Touati, 2015).

Prizadevanja za gradnjo socialnih stanovanj v okviru zgoščevanja gradnje na primestnih območjih, kjer živita srednji in višji sloj, običajno naletijo na odpor stanovalcev. Čeprav večina francoskega prebivalstva zamisel socialne raznolikosti dobro sprejema (ELABE, 2016), lokalni prebivalci skoraj nikoli ne odobravajo zgoščevanja gradnje v predmestjih (Desgrand-champs idr., 2010), slab sloves socialnih stanovanj pa trenja samo še zaostreje. Participativni procesi omogočajo razpravo o posameznem gradbenem projektu in njegovo prilagoditev, na podlagi česar se lahko izvede gradnja, hkrati pa se zagotovijo zadovoljive rešitve vsem zainteresiranim akterjem. Tovrstni procesi prispevajo k vzpostavitvi novih strok, praks in spretnosti v mestnem tkivu (Biau idr., 2013). Izsledki Dodierjeve podrobne analize in poglobljene razlage primestnih območij ter Sampsonove raziskave, pri kateri se je osredotočal na kontekst in izhajal iz terenske sociologije, podpirajo obliko državljanske udeležbe, ki daje velik pomen mnenju prebivalcev. Opisani participativni pristopi čedalje bolj postajajo nujne prvine procesov predmestnega zgoščevanja gradnje (Petitet, 2013; Hanrot, 2015). Posveti s stanovalci in njihovo sodelovanje pri odločanju so že postali sestavni del upravljanja socialnih stanovanj (Demoulin, 2013; Dhoquois 2016), Patrick Bouchain (2010, 2016) – arhitekt, ki slovi po uporabi participativnih metod v svojih projektih, pa je v zadnjih letih proučeval možnosti sodelovanja prebivalcev pri zasnovi in gradnji socialnih stanovanj. Tudi pri spornih urbanističnih politikah socialne raznolikosti je ena izmed kritik to, da se pogosto izvajajo brez upoštevanja prebivalcev, v nekaterih primerih pa celo v nasprotju z njihovimi željami (Charmes in Bacqué, 2016b: 99–100). Poleg tega se pogosto izpostavlja možnost uvedbe participativne politike socialne raznolikosti, pri kateri bi se uporabljali postopki, ki spoštujejo obstoječe prebivalce in ustvarjajo prave socialne vezi med obstoječimi in novimi prebivalci (Lelévrier, 2014; Charmes in Bacqué, 2016c).

Pomembno je, da se pri urbanističnih projektih ne prikriva kompleksnost participativnih procesov in da se ti procesi ne dojemajo kot čudežno zdravilo za vse urbanistične težave. V tridesetih letih delovanja na tem zapletenem in konfliktnem področju združenje SNL ni imelo niti enega primera, v katerem bi prebivalci preprečili izdajo gradbenega dovoljenja (Touati, 2014), zato bi bil model njegovega delovanja lahko vsaj vir navdiha. S projekti, ki so dobro sprejeti pri lokalnih oblasteh (ker pomagajo zniževati kazni, povezane s SRU) in pri lokalnih prebivalcih (ker so o njih dobro obveščeni in lahko vplivajo na končni rezultat s sodelovanjem pri odločanju, pri čemer končni rezultat vedno ostane na ravni predmestne arhitekture), je model združenja SNL primer dobre prakse. Ključno je, da se iz njega učimo, zlasti tako, da upoštevamo Primardov nasvet glede posvetovanja s prebivalci in njihovega vključevanja v odločanje na vseh načrtovalskih ravneh – tj. na regionalni ravni (pri čemer prebivalci sodelujejo pri oblikovan-

ju regionalnih načrtovalskih dokumentov, kot je SCoT ali PLH v primeru Francije) ter na ravni občin in njihovih sosesk (pri čemer prebivalci sodelujejo pri oblikovanju dokumentov, kot so lokalni urbanistični načrti; Primard in Touati, 2015). Hkrati se je pomembno zavedati tudi njegovih šibkih točk:

- tovrstna združenja temeljijo na neki politični angažiranosti svojih ustanoviteljev, povezani s pravico do stanovanja njihovih sodržavljanov, večino osebja teh združenj pa sestavljajo prostovoljci (SNL ima 70 zaposlenih in 1.127 prostovoljcev; SNL-Union, 2017);
- opisani način zagotavljanja socialnih stanovanj v okviru procesov zgoščevanja predmestne gradnje bo še naprej imel obrobni pomen, če ne bo upošteval finančnih interesov zasebnih lastnikov (ki imajo v lasti veliko večino predmestnih zemljišč).

Za popularizacijo tovrstne urbanistične politike in sistematično zagotavljanje razpršene gradnje socialnih stanovanj v predmestjih je treba upoštevati, da se gradnja večinoma zgošča na zasebnih predmestnih parcelah na pobudo zasebnih lastnikov, ki bi morali za to prejeti ustrezno finančno nadomestilo.

8 Sklep

Poleg posameznih združenj se za problematiko, obravnavano v tem članku, zanimajo tudi drugi akterji, ki bi jih bilo treba spodbuditi k sodelovanju in iskanju rešitev. Najprej so to občine, ki se želijo izogniti kaznim, ki jih trenutno plačujejo zaradi neizpolnjevanja zahtev zakona SRU pri zagotavljanju stanovanj z zgoščevanjem predmestne gradnje. Poleg tega je treba k sodelovanju spodbuditi tudi tradicionalne akterje s področja zagotavljanja socialnih stanovanj (lastnike takih stanovanj), ki v zadnjem desetletju kažejo čedalje večje zanimanje za manjše projekte, 95 % zgrajenih socialnih stanovanj je manjših kolektivnih stanovanjskih kompleksov, začasnih bivališč ali samostojnih hiš (Stébé, 2016). Njihovo sodelovanje z zasebnimi investitorji in gradbeniki postaja čedalje pogostejše in zato tudi preprostejše (Dhoquois, 2016). Poleg tega so se začeli ukvarjati tudi s projekti urbane prenove, ki vključujejo javne površine, trgovine in druge prostore (Couartou, 2016). Ob angažiranosti teh lastnikov socialnih stanovanj ali urbanistov v predmestjih bi ta območja začela postajati urbanistično, arhitekturno in funkcijsko bolj raznolika.

Čeprav je socialna raznolikost sporen pojem, je lahko v nekaterih kontekstih koristen cilj urbanistične politike. V nasprotju s splošnim prepričanjem so francoska predmestja socialno precej raznolika, podrobnejša analiza primestnih območij, ki se je osredotočala na kontekst posameznega primera, pa je pokazala, da obstajajo predeli, kjer bi bila lahko politika socialne raznolikosti učinkovita. Mednarodni primeri so spodbudna podlaga

za tovrstno preizkušanje v povezavi s socialno raznolikostjo, pri čemer bi se preizkušanje osredotočalo na predmestno tkivo v prvem primestnem koncentričnem krogu.

Zgoraj opisani akterji (občine in tradicionalni lastniki socialnih stanovanj) bi lahko primere mikrolastnikov socialnih stanovanj, kot je združenje SNL, uporabljali kot učinkovite modele delovanja. Model združenja SNL dokazuje, da lahko na podlagi sodelovanja med prebivalci, občinami in lastniki socialnih stanovanj ter uporabe zasebnih bivališč za socialna stanovanja participativni procesi pomagajo odpraviti nasprotja med dinamiko zasebnih in socialnih stanovanj. Trenutno ni ustrezne zakonske podlage, ki bi jasno in preprosto omogočala sodelovanje prebivalcev, občin in lastnikov socialnih stanovanj (mikrolastnikov, tradicionalnih lastnikov ali lastnikov – urbanistov) pri gradnji. Poleg tega je treba temeljito razmisliti tudi o rešitvah, ki bi bile finančno privlačnejše za več vpletenih akterjev. Treba je oblikovati urbanistične, arhitekturne in krajinske predloge, ki ustrezajo okoljskemu cilju zgoščevanja gradnje in socialnemu cilju zagotavljanja socialnih stanovanj. Razmišljanja morajo upoštevati vse ravni, od ravni EU in njenih politik, do nacionalnih, regionalnih, občinskih ravni in ravni sosesk ter ne nazadnje ravni stanovalcev in njihovih zasebnih parcel. Predloge je treba oblikovati s participativnimi postopki, s katerimi se zagotovijo socialno, politično, finančno in arhitekturno izvedljive rešitve, ki so hkrati dolgotrajne in omogočajo trajnostni razvoj prihodnjih primestnih območij.

.....
Ion Maleas

Marseilles School of Architecture, Marseille, Francija
E-naslov: ionmaleas@gmail.com

Zahvala

Članek je bil napisan ob pomoči doktorske štipendije francoskega ministrstva za kulturo in komunikacije. Avtor se za nasvete zahvaljuje Stéphanu Hanrotu z višje šole za arhitekturo v Marseillu (ENSA-Marseille) in Jérômu Duboisu s francoskega inštituta za urbanistično in regionalno načrtovanje (IUAR).

Viri in literatura

Biau, V., Fenker, M., in Macaire, E. (ur.) (2013): *L'implication des habitants dans la fabrication de la ville: métiers et pratiques en question*. Pariz, Éditions de la Villette – Réseau RAMAU.

Bonnet, F. (2016): *Aménager les territoires ruraux et périurbains*. Dostopno na: <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/164000021.pdf> (sneto 26. 4. 2017).

Bouchain, P. (2010): *Construire ensemble le grand ensemble*. Arles, Actes Sud.

Bouchain, P. (2016): *Pas de toit sans toi: réinventer l'habitat social*. Arles, Actes Sud.

Boullion, S., in Couartou, M. (2016): Refuser la constitution de ghettos, de pauvres comme de riches. V: Dhoquois, A. (ur.): *HLM: changeons notre regard! Loger social pour développer local en Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse*, str. 122–125. Pariz, Éditions Autrement.

Briggs, X. S., Popkin, S. J., in Goering, J. (2010): *Moving to opportunity: the story of an American experiment to fight ghetto poverty*. New York, Oxford University Press. DOI: 10.1093/acprof:oso/9780195393712.001.0001

Cailly, L., in Dodier, R. (2007): *La diversité des modes d'habiter des périurbains dans les villes intermédiaires: différenciations sociales, démographiques et de genre*, str. 66–80. Norois-Poitiers, Universités de l'Ouest.

Callen, D. (2011): *La "fabrique péri-urbaine", système d'acteurs et production des ensembles pavillonnaires dans la Grande Couronne francilienne*. Doktorska disertacija. Pariz, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne. Dostopno na: <https://hal.archives-ouvertes.fr/tel-00651441/document> (sneto 30. 8. 2017).

Charmes, E. (2015a): *La ville émergente*. Dostopno na: http://www.citego.org/bdf_fiche-document-25_en.html (sneto 18. 2. 2018).

Charmes, E. (2015b): *L'entre ville*. Dostopno na: http://www.citego.org/bdf_fiche-document-24_en.html (sneto 18. 2. 2018).

Charmes, E., in Bacqué, M. H. (2016a): Au-delà de l'impératif de mixité social. In: Charmes, E., in Bacqué, M. H. (ur.), *Mixité sociale et après?*, str. 7–14. Pariz, Presses Universitaires de France.

Charmes, E., in Bacqué, M. H. (2016b): Conclusion. V: Charmes, E., in Bacqué, M. H. (ur.): *Mixité sociale et après?*, str. 125–143. Pariz, Presses Universitaires de France.

Charmes, E., in Bacqué, M. H. (ur.) (2016c): *Mixité sociale et après?*, Pariz, Presses Universitaires de France.

Charmes, E., Launay, L., in Vermeersch, S. (2016): Le périurbain n'est pas une version dégradée de la ville. V: Charmes, E., in Bacqué, M. H. (ur.): *Mixité sociale et après?*, str. 81–96. Pariz, Presses Universitaires de France.

Chetty, R., in Hendren, N. (2015): *The impacts of neighborhoods on intergenerational mobility: Childhood exposure effects and county-level estimates*. Dostopno na: https://scholar.harvard.edu/files/hendren/files/nbhd_paper.pdf (sneto 18. 2. 2018).

Couartou, M. (2016): Quand les HLM aménagent l'espace urbain. V: Dhoquois, A. (ur.): *HLM: changeons notre regard! Loger social pour développer local en Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse*, str. 114–117. Pariz, Éditions Autrement.

Crysler, C. G., Cairns, S., in Heynen, H. (ur.) (2012): *The Sage handbook of architectural theory*. London, Sage.

Damon, J. (2017): Les Français et l'habitat individuel: préférences révélées et déclarées. *SociologieS*. Dostopno na: <https://sociologies.revues.org/5886> (sneto 26. 4. 2017).

Demoulin, J. (2013): Les organismes HLM et leur personnel face à la participation des locataires. V: Biau, V., Fenker, M., in Macaire, E. (ur.): *L'implication des habitants dans la fabrication de la ville: métiers et pratiques en question*, str. 55–70. Pariz, Éditions de la Villette – Réseau RAMAU.

Desgrandchamps, G., Ferrand, M., Léger, J. M., Le Roy, B., in Le Roy, M. (2010): Lotir les lotissements: conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel. V: Bendimérad, S. (ur.): *Habitat Pluriel densité urbanité intimité*, str. 117–138. Pariz, PUCA.

Dhoquois, A. (ur.) (2016): *HLM: changeons notre regard! Loger social pour développer local en Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse*. Pariz, Éditions Autrement.

- Dhoquois, A., Oliviero, P., in Ghékière, L. (2016): L'avenir du mouvement HLM dans le contexte européen. V: Dhoquois, A. (ur.): HLM: changeons notre regard! Loger social pour développer local en Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse, str. 122–125. Pariz, Éditions Autrement.
- Dodier, R. (2007): *Quelle articulation entre identité campagnarde et identité urbaine dans les ménages périurbains?* Norois-Poiters, Universités de l'Ouest.
- Dodier, R., in Cailly, L. (2008): *La diversité des modes d'habiter des périurbains dans les villes intermédiaires: différenciations sociales, démographiques et de genre.* Norois-Poiters, Universités de l'Ouest.
- Donzelot, J., in Epstein, R. (2009): *La ville à trois vitesses et autres essais.* Pariz, Éditions de la Villette.
- Driant, J. C. (2015): *Les politiques du logement en France.* Pariz, La Documentation Française.
- Duany, A., Plater-Zyberk, E., in Speck, J. (2010): *Suburban nation: The rise of sprawl and the decline of the American dream.* New York, North Point Press.
- Dubois-Taine, G., in Chalas, Y. (1997): *La Ville émergente.* Tour-d'Aigues, Éditions de l'Aube.
- ELABE (2016): *Les français, le logement social et la mixité.* Dostopno na: https://elabe.fr/wp-content/uploads/2016/04/ELABE_ALILA_Etude_Egalite_Citoyennet%C3%A9.pdf (sneto 26. 4. 2017).
- Fishman, R. (1987): *Bourgeois utopias: The rise and fall of suburbia.* New York, Basic Books.
- Foundation Abbé Pierre (2017): *22^e rapport sur l'état du mal-logement en France 2017.* Dostopno na: <http://www.fondation-abbe-pierre.fr/22e-rapport-etat-mal-logement-en-france-2017> (sneto 26. 4. 2017).
- Gennetian, L. A., Sciandra, M., Sanbonmatsu, L., Ludwig, J., Katz, L. F., Duncan G.J., idr. (2012): The long-term effects of moving to opportunity on youth outcomes. *Cityscape: Moving to Opportunity*, 14(2), str. 137–167.
- Geronimus, A. T., in Thompson, J. P. (2004): To denigrate, ignore, or disrupt: Racial inequality in health and the impact of a policy-induced breakdown of African American communities. *Du Bois Review: Social Science Research on Race*, 2, str. 247–279. DOI: 10.1017/S1742058X04042031
- Giroud, M. (2016): Mixité, contrôle social et gentrification. V: Charmes, E., in Bacqué, M. H. (ur.): *Mixité sociale et après?*, str. 49–64. Pariz, Presses Universitaires de France.
- Google Maps (2017): Dostopno na: <https://www.google.com/maps/search/Saint-Maur-des-Foss%C3%A9s,+Neuilly-sur-Seine,+Le+Cannet,+Sannay-sur-Mer/@45.9871161,2.399103,7z/data=!3m1!4b1> (sneto 26. 4. 2017).
- Haëntjens, J (2011): *La ville frugale; un modèle pour préparer l'après pétrole.* Pariz, FYP éditeur.
- Hanrot, S. (2014): *Densifier le pavillonnaire: des principes à la réalité.* Dostopno na: http://mixcite.caue74.fr/wp-content/uploads/2014/12/journal_expo_construire_dans_mon_jardin.pdf (sneto 14. 4. 2018).
- Hanrot, S. (2015): Pour une stratégie de projet urbain participatif dans les quartiers pavillonnaires. V: Touati, A., in Crozy, J. (ur.): *La densification résidentielle au service du renouvellement urbain: filières, stratégies et outils.* Pariz, La Documentation Française.
- Houard, N. (ur.) (2011): *Loger l'Europe: le logement social dans tous ses États.* Pariz, La Documentation Française.
- Indovina, F. (1990): *La città diffusa.* Benetke, Istituto universitario di architettura.
- INSEE (2009): *Le parc de logement en France au 1^{er} janvier 2016.* Dostopno na: <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2533533> (sneto 26. 4. 2017).
- INSEE (2016): *74% des ménages éligibles au logement social – Logement 2006.* Dostopno na: <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1290403> (sneto 26. 4. 2017).
- INSEE (2017): *Base comparateur de territoires.* Dostopno na: <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2521169> (sneto 26. 4. 2017).
- Jackson, K. T. (1985): *Crabgrass frontier: The suburbanization of the United States.* New York, Oxford University Press.
- Jaillet, M. C. (2011): La mixité dans les politiques françaises du logement: une question sensible. V: Houard, N. (ur.): *Loger l'Europe: le logement social dans tous ses États*, str. 343–360. Pariz, La Documentation Française.
- Lambert, A. (2015): *“Tous propriétaires!” L'envers du décor pavillonnaire.* Pariz, Seuil.
- Lelévrier, C. (2014): *Diversification de l'habitat.* Lyon, Plan Urbanisme Construction Architecture.
- Lévy, J. (2007): Regarder, voir. Un discours informé par la cartographie. *Les annales de la recherche urbaine*, 102, str. 131–140. DOI: 10.3406/ar.2007.2702
- Ludwig, J. (2012): Guest editor's introduction. *Cityscape: Moving to Opportunity*, 14(2), str. 1–28.
- Ludwig, J., Sanbonmatsu, L., Gennetian, L. A., Adam, E., Duncan, G. J., Katz, L. F., idr. (2011): Neighborhoods, obesity, and diabetes – A randomized social experiment. *New England Journal of Medicine*, 265(16), str. 1509–1519. DOI: 10.1056/NEJMs1103216
- Magri, S. (2015): L'habitat pavillonnaire à rebours des idées reçues. *Métropolitiques.* Dostopno na: <http://www.metropolitiques.eu/L-habitat-pavillonnaire-a-rebours.html> (sneto 29. 8. 2017).
- Ministère de la Cohésion des Territoires (2015): *Le bilan triennal 2011-2013 de la loi SRU.* Dostopno na: http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/150315_sp_annexe_bilan_triennal_sru_2011-2013.pdf (sneto 17. 2. 2018).
- Ministère de la Cohésion des Territoires (2016): *Bilan 2016 de l'article 55 de la loi SRU (excl).* Dostopno na: <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/transparence-logement-social#article> (sneto 26. 4. 2017).
- Ministère de la Cohésion des Territoires (2018): *Transparence logement social.* Dostopno na: <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/transparence-logement-social#article> (sneto 17. 2. 2018).
- Ministère du Logement et de l'Égalité des territoires (2014): *Lutte contre l'étalement urbain.* Dostopno na: http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/alur_fiche_lutte_contre_l_etalement_urbain.pdf (sneto 26. 4. 2017).
- Petit, S. (2013): Densifier l'habitat pavillonnaire: des démarches individuelles aux projets collectifs. *Métropolitiques.* Dostopno na: <http://www.metropolitiques.eu/Densifier-l-habitat-pavillonnaire.html> (sneto 26. 4. 2017).
- Primard, E., in Touati, A. (2015): La construction de logements sociaux en densification douce par les micro-bailleurs: le cas de Solidarités Nouvelles pour le Logement. V: Touati, A., in Crozy, J. (ur.): *La densification résidentielle au service du renouvellement urbain: filières, stratégies et outils.* Pariz, La Documentation Française.
- PUCA (2015a): *Du périurbain à l'urbain (2011–2013).* Dostopno na: <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/du-periurbain-a-l-urbain-2011-2013-a479.html> (sneto 17. 2. 2018).

PUCA (2015b): *La mobilité et le périurbain à l'impératif de la ville durable: ménager les territoires de vie des périurbains (2009-2014)*. Dostopno na: <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/la-mobilite-et-le-periurbain-a-l-imperatif-de-la-a246.html> (sneto 17. 2. 2018).

PUCA (2015c): *Territoire et développement durable (2003-2010)*. Dostopno na: <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/territoire-et-developpement-durable-2003-2010-a264.html> (sneto 17. 2. 2018).

Sampson, R. (2016): Une théorie des effets de quartier et du contexte social. V: Charmes, E., in Bacqué, M. H. (ur.) *Mixité sociale et après?*, str. 31–47. Pariz, Presses Universitaires de France.

Scanlon, K., Fernández, A. M., in Whitehead, C. (2015): Social housing in Europe. *European Policy Analysis*, 17, str. 1–12.

Sieverts, T. (2003): *Cities without cities: An interpretation of the Zwischenstadt*. London, Spon Press. DOI: 10.4324/9780203380581

SNL-Union (2017): *Présentation*. Dostopno na: <https://www.snl-union.org/nous-connaître/présentation/> (sneto 26. 4. 2017).

Stébé, J. M. (2016): *Le logement social en France*. Pariz, Presses Universitaires de France.

Touati, A. (ur.) (2014): *Vers des politiques publiques de densification et d'intensification douces?* Pariz, Séminaire PUCA.

Touati, A., in Crozy, J. (ur.) (2015): *La densification résidentielle au service du renouvellement urbain: filières, stratégies et outils*. Pariz, La Documentation Française.

Vie publique (2014): *Logement social: l'impact de la loi SRU*. Dostopno na: <http://www.vie-publique.fr/actualite/alaune/logement-social-impact-loi-sru-20141230.html> (sneto 18. 2. 2018).