

POLSKA AKADEMIA NAUK  
INSTYTUT GEOGRAFII I PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA  
im. Stanisława Leszczyckiego

MAGDALENA GÓRCZYŃSKA

ZMIANY ZRÓŻNICOWAŃ SPOŁECZNYCH I PRZESTRZENNYCH  
W WYBRANYCH DZIELNICACH WARSZAWY  
I AGLOMERACJI PARYSKIEJ:  
DYNAMIKA I AKTORZY



Warszawa 2014

INSTYTUT GEOGRAFII I PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA  
IM. STANISŁAWA LESZCZYCKIEGO  
POLSKA AKADEMIA NAUK

PRACE GEOGRAFICZNE NR 246

GEOGRAPHICAL STUDIES

No. 246

CHANGES IN THE SOCIAL AND SPATIAL DIFFERENTIATIONS  
IN SELECTED DISTRICTS IN WARSAW AND IN PARIS  
AGGLOMERATION: DYNAMICS AND ACTORS

INSTYTUT GEOGRAFII I PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA  
IM. STANISŁAWA LESZCZYCKIEGO  
POLSKA AKADEMIA NAUK

PRACE GEOGRAFICZNE NR 246

MAGDALENA GÓRCZYŃSKA

**ZMIANY ZRÓŻNICOWAŃ SPOŁECZNYCH I PRZESTRZENNYCH  
W WYBRANYCH DZIELNICACH WARSZAWY  
I AGLOMERACJI PARYSKIEJ:  
DYNAMIKA I AKTORZY**



WARSZAWA 2014

<http://rcin.org.pl>

## KOMITET REDAKCYJNY

REDAKTOR: Grzegorz Węclawowicz  
CZŁONKOWIE: Jerzy Grzeszczak, Barbara Krawczyk,  
Jan Matuszkiewicz, Jerzy J. Parysek

## RADA REDAKCYJNA

Bolesław Domański, Adam Kotarba, Jan Łoboda,  
Andrzej Richling, Jan S. Kowalski, Andrzej Lisowski,  
Eamonn Judge, Lydia Coudroy de Lille

## RECENZENCI TOMU

Ewa Korcelli-Olejniczak, Maria Soja

## ADRES REDAKCJI PRAC GEOGRAFICZNYCH

IGiPZ PAN  
ul. Twarda 51/55, 00-818 Warszawa

Zgłoszenie pracy do druku jest jednoznaczne z wyrażeniem zgody  
na opublikowanie w wersji papierowej i elektronicznej

Opracowanie redakcyjne i techniczne: Ewa Jankowska

Zdjęcie na okładce: Grzegorz Górczyński

© Copyright by Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN  
im. Stanisława Leszczyckiego, Warszawa 2014

PL ISSN 0373-6547  
ISBN 978-83-61590-38-5

Łamanie wykonano w IGiPZ PAN,  
ul. Twarda 51/55, 00-818 Warszawa

Druk i oprawa: Drukarnia Klimiuk  
ul. Zwierzyniecka 8A, 00-719 Warszawa

## SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie .....	13
1.1. Delimitacja przestrzenna obszaru badań .....	16
1.2. Specyfika studiów przypadków .....	20
1.2.1. Dzielnica Bielany: mieszana zabudowa jedno- i wielorodzinna .....	21
1.2.2. Dzielnica Ursynów: zaplanowane blokowiska .....	23
1.2.3. XIV okręg Paryża: XIX-wieczne kamienice i współczesne bloki .....	25
1.2.4. Gmina Plessis-Robinson: historyczne i współczesne osiedla-ogrody .....	26
1.3. Metody badań i źródła danych .....	28
1.3.1. Źródła danych .....	29
1.3.2. Metody badań .....	32
2. Zróżnicowania społeczne w miastach: procesy i stan .....	39
2.1. Segregacja społeczna w przestrzeni miejskiej .....	40
2.2. Procesy filtracji mieszkaniowej i gentryfikacji .....	41
2.3. Struktury społeczno-przestrzenne w Paryżu i w Warszawie .....	47
2.3.1. Specyfika struktury społeczno-przestrzennej Paryża .....	47
2.3.2. Specyfika struktury społeczno-przestrzennej Warszawy .....	53
2.4. Aktorzy zmian społeczno-przestrzennych w świetle podejścia strukturalistycznego .....	57
2.5. Hipotezy badawcze .....	63
3. Planowanie przestrzenne oraz polityka mieszkaniowa w Polsce i we Francji .....	65
3.1. Uwarunkowania planowania przestrzennego w Polsce .....	67
3.2. Polityka mieszkaniowa w Polsce oraz formy wsparcia sektora mieszkaniowego .....	73
3.3. Polityka rewitalizacji zasobów mieszkaniowych .....	81
3.4. Podstawy planowania przestrzennego we Francji .....	82
3.5. Polityka mieszkaniowa we Francji oraz formy wsparcia sektora mieszkaniowego .....	86
3.6. Polityka renowacji i rehabilitacji zabudowy mieszkaniowej we Francji .....	94
3.7. Aktorzy sektora mieszkaniowego .....	102
3.7.1. Specyfika relacji pomiędzy aktorami sektora mieszkaniowego w Polsce .....	103
3.7.2. Specyfika relacji pomiędzy aktorami sektora mieszkaniowego we Francji .....	105
4. Aktorzy publiczni: lokalna polityka planowania i mieszkaniowa .....	107
4.1. Dzielnica Bielany: pierwsze programy rewitalizacji .....	107
4.2. Dzielnica Ursynów: nowe plany miejscowe .....	111
4.3. XIV okręg Paryża: renowacja i rehabilitacja .....	118
4.4. Gmina Plessis-Robinson: przebudowa dzielnic .....	125
4.5. Podsumowanie .....	131

5. Efekty ilościowych i jakościowych zmian w zasobach mieszkaniowych .....	133
5.1. Dzielnica Bielany: dogęszczanie zabudowy prefabrykowanej.....	133
5.2. Dzielnica Ursynów: blokowiska kontra osiedla zamknięte .....	139
5.3. XIV okręg Paryża: zmiany w starych zasobach mieszkaniowych.....	147
5.4. Gmina Plessis-Robinson: wyburzenia zdegradowanej zabudowy.....	154
5.5. Podsumowanie .....	162
6. Aktorzy prywatni: rynek mieszkaniowy i mobilność mieszkaniowa .....	165
6.1. Współczesne tendencje na rynku mieszkaniowym.....	165
6.1.1. Rynek mieszkaniowy w dzielnicach Bielany i Ursynów.....	165
6.1.2. Rynek mieszkaniowy w XIV okręgu Paryża i w gminie Plessis -Robinson .....	167
6.2. Mobilność mieszkaniowa.....	170
6.2.1. Pasywna mobilność mieszkaniowa na Bielanych .....	171
6.2.2. Aktywna mobilność mieszkaniowa w XIV okręgu Paryża i w gminie Plessis-Robinson.....	173
6.3. Podsumowanie .....	179
7. Ewolucja społeczna: intensyfikacja różnicowań społecznych?.....	181
7.1. Rozmieszczenie grup społecznych: typologia współzamieszkiwania .....	181
7.1.1. Dzielnica Bielany: wzrost liczebności średnich kategorii społecznych.....	181
7.1.2. Dzielnica Ursynów: spadek udziału najniższych kategorii społecz- nych .....	186
7.1.3. XIV okręg Paryża: przyrost najwyższych kategorii społecznych .....	190
7.1.4. Gmina Plessis-Robinson: „wymiana” grup społecznych.....	194
7.2. Zmiany poziomu segregacji grup społeczno-zawodowych.....	199
7.2.1. Dzielnica Bielany: koncentracja niższych kategorii społecznych .....	199
7.2.2. Dzielnica Ursynów: umiarkowana segregacja.....	202
7.2.3. XIV okręg Paryża: segregacja kategorii robotniczych.....	203
7.2.4. Gmina Plessis-Robinson: rozproszenie najwyższych kategorii.....	205
7.3. Podsumowanie .....	206
8. Procesy gentryfikacji.....	209
8.1. Dzielnica Bielany: pozorna gentryfikacja.....	209
8.2. Dzielnica Ursynów: <i>redevelopment</i> .....	212
8.3. XIV okręg Paryża: klasyczne symptomy gentryfikacji .....	214
8.4. Gmina Plessis-Robinson: <i>pseudo</i> -gentryfikacja .....	216
8.5. Podsumowanie .....	218
9. Podsumowanie badań.....	221
9.1. Ocena interakcji pomiędzy aktorami sektora mieszkaniowego.....	225
9.2. Komentarz wyników .....	230
Literatura .....	233
Changes in the social and spatial differentiations in selected districts in Warsaw and in Paris agglomeration: dynamics and actors .....	250

#### PODZIĘKOWANIA

Pragnę złożyć serdeczne podziękowania Profesorowi dr. hab. Grzegorzowi Węclawowiczowi oraz Profesor Martine Berger za cenne wskazówki i komentarze na poszczególnych etapach przygotowania niniejszej publikacji. Na szczególne podziękowania zasługuje dr Caroline Bouloc z Université Panthéon-Sorbonne Paris 1 za inspirujące polsko-francuskie dyskusje naukowe. Dziękuję również kolegom i koleżankom z Zakładu Geografii Miast i Ludności, Zakładu Przestrzennego Zagospodarowania oraz z Zakładu Geoekologii i Klimatologii w IGiPZ PAN za konstruktywną krytykę oraz za wsparcie podczas prowadzonych badań.

Dziękuję również recenzentom rozprawy doktorskiej: Prof. dr hab. Andrzejowi Lisowskiemu oraz Dr hab. Krzysztofowi Skalskiemu, jak również recenzentom wydawniczym: Dr hab. Marii Soji oraz Dr hab. Ewie Karolinie Korcelli-Olejniczak, za uwagi i komentarze.

Szczególne podziękowania pragnę również złożyć rodzinie i przyjaciołom, którzy obdarzyli mnie wsparciem i wyrozumiałością.





LISTA NAJWAŻNIEJSZYCH WYKORZYSTANYCH  
SKRÓTÓW FRANCUSKOJĘZycznych

- AL (fr. *Allocation de Logement*) – dodatki mieszkaniowe
- ALF (fr. *AL Familiale*) – dodatki rodzinne
- ALS (fr. *AL Sociale*) – dodatki socjalne
- ANAH (fr. *Agence Nationale de l'habitat*) – narodowa agencja mieszkaniowa
- ANRU (fr. *Agence National pour la Rénovation Urbaine*) – krajowa agencja renowacji miejskiej
- APL (fr. *Aide Personnalisée au Logement*) – zindywidualizowana pomoc mieszkaniowa
- CAF (fr. *Caisse d'Allocations Familiales*) – kasa zasiłków rodzinnych
- CDC (fr. *Caisse des Dépôts et Consignations*) – publiczna kasa oszczędności i depozytów
- CSP (fr. *Catégories Socioprofessionnelles*) – kategorie społeczno-zawodowe
- CU (fr. *Contrats Urbains*) – kontrakty miejskie
- CUCS (fr. *Contrats Urbains de Cohésion Sociale*) – miejskie kontrakty spójności społecznej
- DALO (fr. *Droit au Logement Opposable*) – wymagalne prawo do mieszkania
- DATAR (fr. *Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale* i później *Délégation Interministérielle à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale*) – mMiędzyministerialna delegatura odpowiedzialna za zagospodarowanie przestrzeni oraz atrakcyjność regionalną
- DEVE (fr. *Direction des Espaces Verts et de l'Environnement*) – dyrekcja przestrzeni zielonych i środowiska
- DIV (fr. *Délégation Interministérielle à la Ville*) – międzyresortowa delegacja do spraw miast
- DREIF (fr. *Direction Régionale de l'Équipement d'Île-de-France*) – regionalna dyrekcja do spraw infrastruktury w regionie Île-de-France
- EPLS (fr. *Enquête sur le Parc Locatif Social*) – ankieta dotycząca mieszkań o regulowanym czynszu
- ESH (fr. *Entreprises sociales pour l'habitat*) – spółki z o.o. na rzecz budownictwa socjalnego
- FART (fr. *Fonds d'Aide de Rénovation Thermique*) – fundusz wsparcia termomodernizacji
- FASILD (fr. *Fonds d'Action et de soutien pour l'intégration et la lutte contre les discriminations*) – fundusz na rzecz wsparcia integracji i walki z dyskryminacją
- FAU (fr. *Fonds d'Aménagement Urbain*) – fundusz wsparcia zagospodarowania miejskiego w zakresie budownictwa socjalnego
- GPRU (fr. *Grands Projets de Renouvellement Urbain de Paris*) – wielkie projekty odnowy miejskiej

- GPU (fr. *Grands Projets Urbains*) – wielkie projekty miejskie
- GPV (fr. *Grands Projets de Ville*) – wielkie projekty miasta
- HBM (fr. *Habitat à Bon Marché*) – instytucje budujące tanie mieszkania, pierwowzór HLM
- HLM (fr. *Habitation à Loyer Modéré*) – instytucje budujące i zarządzające zasobem mieszkań socjalnych we Francji
- HVS (fr. *Habitat et Vie Sociale*) – program „Mieszkalnictwo i Życie Społeczne”
- IDF – region Île-de-France
- ILM (fr. *Immeubles à Loyers Modérés*) – budynki o niskim czynszu
- ILN (fr. *Immeubles à Loyers Normaux*) – budynki o umiarkowanym czynszu
- INSEE (fr. *Institut National de la Statistique et des Études Économiques*) – krajowy urząd statystyki i badań ekonomicznych
- IRIS (fr. *Ilôts regroupés pour l'information statistique*) – rejony statystyczne
- LI (fr. *logements de catégorie intermédiaire*) – mieszkania średniej kategorii
- Logécos (fr. *Logement économique et familiaux*) – ekonomiczne mieszkania rodzinne
- MRU (fr. *Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme*) – ministerstwo rekonstrukcji i urbanistyki
- OAHD (fr. *Opérations d'Amélioration de l'Habitat Dégradé*) – operacje odnowy zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej
- OPAC (fr. *Offices Publics d'Aménagement et de Construction*) – publiczne instytucje rozwoju i budownictwa
- OPAH (fr. *Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat*) – zaprogramowane Operacje Odnowy Mieszkaniowej
- OPHLM (fr. *Office Publics d'HLM*) – publiczne instytucje budujące i zarządzające mieszkaniami socjalnymi
- ORU (fr. *Opérations de Renouvellement Urbain* a później *Opérations de Rénovation Urbaine*) – operacje odnowy miejskiej a później operacje renowacji miejskiej
- PADD (fr. *Plan d'Aménagement et de Développement Durable*) – plan zagospodarowania i zrównoważonego rozwoju
- PALULOS (fr. *Prime à l'amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale*) – program pomocy instytucjom HLM, SEM oraz innym instytucjom związanym z mieszkalnictwem i działającym na rzecz osób w trudnej sytuacji
- PAP (fr. *Prêt Aidé à l'Accession à la Propriété*) – rodzaj pożyczki na preferencyjnych warunkach z przeznaczeniem na zakup mieszkania skierowanej do rodzin o niskich dochodach
- PAS (fr. *Prêt Accession Sociale*) – pożyczka dla osób fizycznych na sfinansowanie zakupu, remontu lub budowy domu, przeznaczona dla osób spełniających określone kryteria dochodowe
- PDU (fr. *Plan de Déplacements Urbains*) – plan zrównoważonego transportu miejskiego

- PLA-I (fr. *Prêt Locatif Aidé à Financement très Social*) – pożyczka na finansowanie budowy mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu nie wyższym niż 60% czynszu PLUS
- PLH (fr. *Programme Local de l'Habitat*) – lokalny program mieszkaniowy
- PLI (fr. *Prêt Locatif intermédiaire*) – pożyczka na finansowanie budowy mieszkań na wynajem o średnim wyższym czynszu
- PLS (fr. *Prêt Locatif Social*) – pożyczka dla jednostek z osobowością prawną na finansowanie budowy mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu nie wyższym niż 130% czynszu PLUS
- PLU (fr. *Plan Local d'Urbanisme*) – lokalny plan urbanistyczny
- PLUS (fr. *Prêt Locatif à Usage Social*) – pożyczka dla jednostek z osobowością prawną na finansowanie budowy mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu
- PNRU (fr. *Programme National de Renouvellement Urbain*) – krajowy programu odnowy miejskiej
- POS (fr. *Plans d'Occupation des Sols*) – plany użytkowania terenu
- PSLA (fr. *Prêt Social de Location Accession*) – pożyczka dla jednostek z osobowością prawną na sfinansowanie budowy mieszkań na wynajem-wykupienie dla gospodarstw domowych o dochodach nieprzewyższających ustalonego pułapu
- PTZ (fr. *prêt à taux zero, prêt à 0%*) – pożyczka z oprocentowaniem 0% początkowo obejmująca zakup mieszkania nowego, a od 2004 roku również mieszkań z rynku wtórnego
- RNU (fr. *Règlement National d'Urbanisme*) – krajowe przepisy w zakresie planowania przestrzennego
- RGP (fr. *Recensement Général de la Population*) – ogólny spis ludności
- SCOT (fr. *Schéma de Cohérence Territoriale*) – strategia spójności terytorialnej
- SIEMP (fr. *Société Immobilière d'Économie Mixte de la Ville de Paris*) – towarzystwo budowlane będące spółką z udziałem kapitału publicznego miasta Paryża
- SRADDT (fr. *Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire*) – regionalna strategia zagospodarowania i zrównoważonego rozwoju terytorialnego
- SAGI (fr. *Société Anonyme de Gestion Immobilière*) – spółka z o.o. zarządzająca nieruchomościami
- SDRIF (fr. *Schéma Directeur de la Région Île-de-France*) – strategia rozwoju regionu Ile-de-France
- SEM (fr. *Société d'Économie Mixte*) – spółka z o.o., w której do 85% kapitału pochodzi od partnerów publicznych (Państwa, instytucji publicznych, władz lokalnych)
- SITADEL (fr. *Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux*) – system informacji i automatycznego przetwarzania podstawowych danych o mieszkaniach i lokalach
- SRU (fr. *Solidarité Renouvellement Urbain*) – ustawa dotycząca rewitalizacji we Francji

USH (fr. *Union Nationale pour l'Habitat*) – krajowa unia mieszkaniowa

ZAC (fr. *Zones d'Aménagement Concerté*) – strefy uzgodnionego zagospodarowania

ZAD (fr. *Zones d'Aménagement Différé*) – strefy zróżnicowanego zagospodarowania

ZFU (fr. *Zones Franches Urbaines*) – miejskie strefy

ZRU (fr. *Zones de Redynamisation Urbaine*) – miejskie strefy ożywienia

ZUP (fr. *Zones à Urbaniser en Priorité*) – strefy priorytetowej urbanizacji

ZUS (fr. *Zones Urbaines Sensibles*) – miejskie strefy wrażliwe

## 1. WPROWADZENIE

Badania zaprezentowane w poniższej publikacji koncentrują się wokół zagadnień społecznych zróżnicowań wewnątrzmijskich: wyjaśnienia ich dynamiki oraz zidentyfikowania aktorów generujących ich zmiany. W tym celu przeprowadzono badania empiryczne w dwóch miastach europejskich: w Paryżu oraz w Warszawie. Dobór dwóch tak odmiennych stolic europejskich nie był przypadkowy. Paryż, będący miastem globalnym, jest przykładem dynamicznie rozwijającego się miasta zachodnioeuropejskiego; natomiast Warszawa, położona w Europie Środkowej, reprezentuje miasto postsocjalistyczne o niezwykle burzliwej historii. Odmienna specyfika rozmieszczenia grup społecznych w miastach amerykańskich, zachodnioeuropejskich i socjalistycznych (Szelenyi 1983) doprowadzi do ukształtowania się odmiennych struktur społeczno-przestrzennych. Transformacja polityczna i gospodarcza w Europie Centralnej zapoczątkowały szereg zmian, teoretycznie umożliwiających upodobnienie się miast tej części Europy do ich sąsiadów zza muru berlińskiego. Pomimo upływu ponad 20 lat od upadku reżimu komunistycznego, dyskusje naukowe na temat podobieństw i różnic pomiędzy miastami zachodnioeuropejskimi i postsocjalistycznymi nadal trwają. Co więcej, można wskazywać na narodzenie się swoistej specjalizacji niektórych geografów miejskich, koncentrujących swoje badania na „postsocjalistycznej Europie”. Nadal zatem „odmienność”, czy może „specyfika” miast w Europie Centralnej jest wyraźnie podkreślana w badaniach naukowych.

Zaprezentowane badania miały charakter poznawczy i wyjaśniający. Pierwszym celem badań była identyfikacja zmian społeczno-przestrzennych zachodzących w mieście zachodnioeuropejskim i w mieście środkowoeuropejskim po 1989 roku. Zmiana struktury społecznej miasta prowadzi do zmiany zróżnicowań społeczno-przestrzennych przejawiających się wzrostem lub spadkiem poziomu segregacji społecznej, opisującej stopień nierównomiernego rozmieszczenia różnych grup społecznych w przestrzeni miejskiej. Zmiany w rozmieszczeniu różnych grup społecznych mogą być generowane przez procesy filtracji społecznej lub gentryfikacji. W tym kontekście, postawiono następujące pytania badawcze: w jaki sposób poziom segregacji społecznej zmienia się w badanych obszarach? Segregacja których grup i kategorii społecznych ulega zmianom? Jakie procesy zmian społecznych (filtracja, gentryfikacja) są kluczowe w badanych obszarach?

Drugim celem było rozpoznanie i wyjaśnienie mechanizmów kształtujących zróżnicowania społeczno-przestrzenne w tych dwóch ośrodkach miejskich. Przyjęto, że zmiany w strukturze społecznej oraz zaludnienia

są częściowo generowane poprzez zmiany w zasobach i warunkach mieszkaniowych, wywołane powstaniem nowej zabudowy oraz rehabilitacją i modernizacją starej (Lévy 1998a). W świetle tego stwierdzenia sformułowano następujące pytania badawcze:

- jakie są mechanizmy a zwłaszcza aktorzy, którzy współcześnie wpływają na zmiany zachodzące w ramach zasobów mieszkaniowych w miastach?
- jak zmiany w strukturze zasobów i warunków mieszkaniowych oddziałują na modyfikacje zróżnicowania społeczno-przestrzennego?
- którzy spośród publicznych i prywatnych aktorów sektora mieszkaniowego odgrywają większą rolę w generowaniu zmian w strukturze zasobów i warunków mieszkaniowych?

Punktem wyjścia do analizy aktorów sektora mieszkaniowego była koncepcja menedżerów miejskich (ang. *urban managers*) wskazującej typy aktorów (głównie publicznych), mających wpływ na przyznawanie i rozdzielanie mieszkań (Pahl 1970). W podjętych badaniach wyróżniono trzy kategorie aktorów. Pierwszą grupę stanowią aktorzy publiczni odpowiedzialni za politykę planowania przestrzennego oraz mieszkaniową (włączając politykę związaną z budownictwem, utrzymaniem oraz rehabilitacją i odnową zasobów mieszkaniowych). Do drugiej kategorii włączono publicznych i prywatnych aktorów dostarczających nowe mieszkania na rynek (władze lokalne, instytucje HLM budujące i zarządzające mieszkaniem o regulowanym czynszu, spółdzielnie mieszkaniowe, Towarzystwa Budownictwa Społecznego, deweloperów mieszkaniowych, osoby fizyczne). Trzecią grupę tworzą aktorzy prywatni w postaci gospodarstw domowych. Przyjęto założenie, że gospodarstwa domowe mogą wpływać na zmiany poprzez: (1) budowanie nowych domów jednorodzinnych, (2) prowadzenie prac związanych z rehabilitacją zabudowy, (3) swoją mobilność mieszkaniową. Gospodarstwa domowe dążą do poprawy, względnie do utrzymania dotychczasowych warunków mieszkaniowych poprzez sprzedaż i kupno nowego (innego) mieszkania (m.in. Pacione 2001). Zmiana miejsca zamieszkania częściowo wpływa na zmiany struktury zaludnienia budynków i dzielnic, co w efekcie powoduje, że gospodarstwa domowe aktywnie uczestniczą w zmianie waloryzacji społeczno-ekonomicznej lokalnych zasobów mieszkaniowych (Lévy 1998).

Odwołując się do historycznych i ekonomicznych uwarunkowań, na tle których następowały kolejne fazy rozwoju miasta zachodnio- i środkowo-europejskiego, należy spodziewać się odmiennych form zróżnicowań społecznych oraz różnych konfiguracji aktorów publicznych i prywatnych, którzy dostarczają nowe mieszkania oraz modyfikują warunki mieszkaniowe, zarówno w sektorze mieszkań na wolnym rynku jak i mieszkań komunalnych (socjalnych).

Jedną z przesłanek do podjęcia tej problematyki była chęć poznania dynamiki zmian poziomu segregacji grup społeczno-zawodowych w Warszawie, ponieważ w dotychczasowych badaniach obliczano zmianę poziomu segregacji wykorzystując zmienne opisujące strukturę wykształcenia mieszkańców (Węclawowicz 1992; Marcińczak i in. 2012, 2013). Inne badania skupiały się przede wszystkim na roli różnych aktorów w zmianach przestrzennych i funkcjonalnych w Warszawie (m.in.: Smętkowski 2009; Jałowiecki 2010). Dlatego też, zasadne było przygotowanie analizy integrującej obydwie elementy: opisującej poziom zróżnicowań oraz identyfikującej grupy aktorów generujących zmiany tych zróżnicowań.

Dodatkowym, nowatorskim elementem w pracy jest przygotowanie podobnych analiz dla dwóch obszarów miejskich, rozwijających się w różnych kontekstach politycznych i ekonomicznych, pozwalające na uchwycenie specyfiki i podobieństw w zmianach dokonujących się w obydwu przypadkach. Badania porównawcze zaprezentowane w niniejszej publikacji stanowią kontynuację dość nielicznych opracowań w zakresie geografii miast koncentrujących się na porównaniach polsko-francuskich (m.in.: Kaczmarek 2001; Skalski 2006, 2009). Podjęta tematyka wpisuje się w nurt badań nad miastem postsocjalistycznym, prowadzonych w Instytucie Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN i jest uzupełnieniem dotychczasowych analiz opisujących m.in.: zmiany w przestrzennej dekoncentracji zasobów mieszkaniowych w Warszawie (Stępniaak 2010), zmiany przestrzenne i funkcjonalne centrum stolicy (Śleszyński 2004) oraz współzależność pozycji Warszawy w systemie miast Europy Środkowej (Korcelli-Olejniczak 2004).

Publikacja składa się z dziewięciu rozdziałów, przy czym pierwszy i ostatni stanowią wstęp i podsumowanie badań. We wstępie zawarto główne cele badawcze oraz zaprezentowano wykorzystane metody badawcze i źródła danych. Rozdział drugi ma charakter teoretyczny i został poświęcony przeglądowi badań naukowych dotyczących struktur społeczno-przestrzennych oraz zróżnicowań społecznych, z uwzględnieniem tych dotychczas przeprowadzonych w Warszawie i w Paryżu. Celem rozdziału trzeciego jest przybliżenie podstaw polityki planowania przestrzennego i polityki mieszkaniowej w Polsce a zwłaszcza we Francji. Czwarty rozdział koncentruje się na przedstawieniu publicznych aktorów zmian społeczno-przestrzennych, głównych celów działań oraz osiągnięć lokalnej polityki planowania przestrzennego oraz polityki mieszkaniowej w badanych studiach przypadków. Celem piątego rozdziału jest wyjaśnienie dynamiki zmian ilościowych i jakościowych w zasobie mieszkaniowym badanych studiów przypadków, przy uwzględnieniu aktywności sektora publicznego i prywatnego w tym zakresie. W szóstym rozdziale skoncentrowano się na zagadnieniach mobilności mieszkaniowej. W siódmym i ósmym rozdziale wyjaśniono dynamikę przemian społecznych w przestrzeni badanych studiów przypadków, uwzględniając zmiany poziomu segregacji społecznej oraz specyfikę



procesów gentryfikacji. W podsumowaniu zweryfikowano postawione hipotezy badawcze, skomentowano uzyskane wyniki oraz przedstawiono nowe pytania badawcze i propozycje kontynuacji badań.

\*\*\*

Badania terenowe w Paryżu zrealizowano dzięki wsparciu finansowemu udzielonemu przez Ambasadę Francji w Polsce w postaci dwumiesięcznego stypendium na Uniwersytecie Paryskim (Panthéon-Sorbonne) w 2007 roku, a następnie, w latach 2009–2011, dzięki stypendium dla doktorantów przygotowujących rozprawę doktorską w systemie współpromotorstwa polsko-francuskiego.

Niniejsza publikacja jest zmodyfikowaną i zaktualizowaną wersją rozprawy doktorskiej pt. *Zmiany różnicowań społecznych i przestrzennych w wybranych dzielnicach Warszawy i aglomeracji paryskiej: dynamika i aktorzy*, przygotowanej w ramach współpromotorstwa polsko-francuskiego, pod kierunkiem Prof. dra hab. Grzegorza Węclawowicza (Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN) oraz Prof. Martine Berger (Université Panthéon-Sorbonne, Paris 1), obronionej w marcu 2012 r. Rozprawa doktorska stanowiła jeden z wymiernych rezultatów projektu badawczego promotorskiego, współfinansowanego w latach 2009–2012 przez Ministerstwo Nauki i Szkolnictwa Wyższego, a później Narodowe Centrum Nauki (n° 4745/B/P01/2010/38).

Część analityczna publikacji zawierająca obliczenia statystyczne została przygotowana z wykorzystaniem oprogramowania Microsoft Office EXCEL 2007 oraz SAS 9.1 i 9.2 (dostęp do oprogramowania SAS dzięki bezpłatnej rocznej licencji udzielonej przez SAS). Część graficzną (mapy, schematy, opracowanie zdjęć) opracowano używając trzech programów: MapInfo Professional 9.5, Adobe Illustrator CS3 oraz Adobe Photoshop CS5.

### 1.1. DELIMITACJA PRZESTRZENNA OBSZARU BADAŃ

Badania terenowe zrealizowano w czterech wybranych obszarach (ryc. 1, 2), których dobór był podyktowany chęcią przedstawienia zróżnicowanych działań aktorów publicznych i prywatnych oraz ich wpływu na kompozycję społeczną w danej dzielnicy. W zastosowanym podejściu, studia przypadków pełnią zatem funkcję instrumentów wyjaśniających przemiany społeczne w przestrzeni (ang. *instrumental case study*; por. Stake 1998), a bezpośrednie porównywanie zmiennych opisujących te tereny nie jest celem opracowania. W Polsce wybrano dwie warszawskie dzielnice: Bielany i Ursynów. We Francji, obszar badań rozszerzono do granic aglomeracji paryskiej, składającej się z Paryża w granicach administracyjnych<sup>1</sup> oraz małego pierścienia przedmieść (fr. *Petite Couronne*), obejmującego trzy

<sup>1</sup> Od 1860 roku, granice administracyjne Paryża nie uległy istotnej zmianie. Powierzchnia Paryża w granicach administracyjnych wynosi 105 km<sup>2</sup> a Warszawy 517 km<sup>2</sup>.

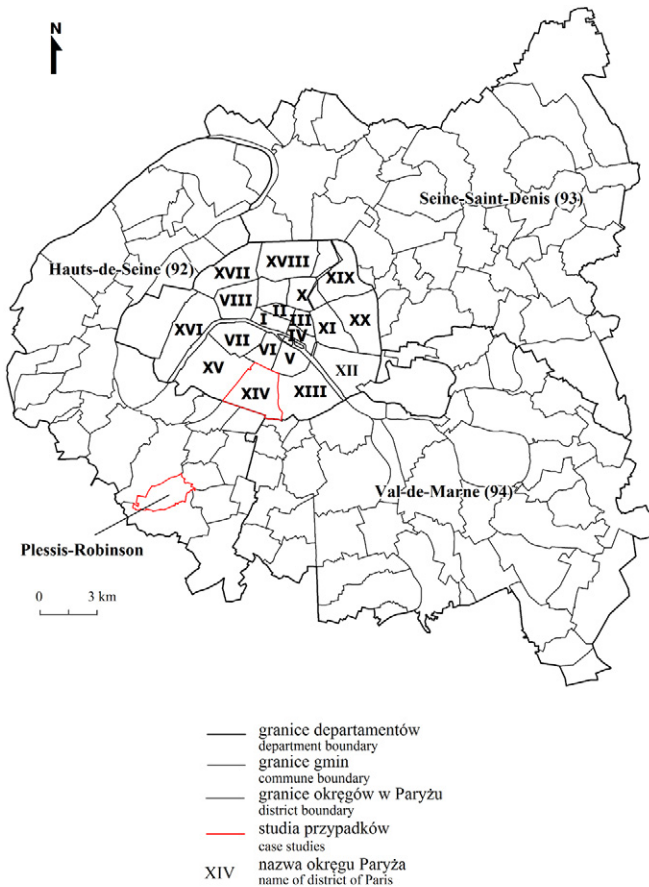
departamenty (na południu i zachodzie: les Hauts-de-Seine (92), na południu i wschodzie: le Val-de-Marne (94), a na północy i wschodzie: la Seine-Saint-Denis (93)). Powierzchnia małego pierścienia przedmieść wynosi 657 km<sup>2</sup> (w tym: les Hauts-de-Seine 176 km<sup>2</sup>, le Val-de-Marne 245 km<sup>2</sup>, la Seine-Saint-Denis 236 km<sup>2</sup>). Francuskie studia przypadków to XIV okręg Paryża oraz gmina Plessis-Robinson (położona w departamencie les Hauts-de-Seine).



Ryc. 1. Obszar badań w Warszawie

Fig. 1. The case study areas in Warsaw

Źródło / Source: opracowanie własne



Ryc. 2. Obszar badań w aglomeracji paryskiej  
 Fig. 2. The case study areas in the agglomeration of Paris  
 Źródło / Source: opracowanie własne

Powierzchnia oraz liczba mieszkańców w badanych obszarach są różne (tab. 1). Włączenie odmiennych studiów przypadków pozwoliło na lepsze uchwycenie podobieństw i różnic w zachodzących zmianach. Co więcej, studia przypadków różnią się pomiędzy sobą m.in.: okresem powstania zabudowy mieszkaniowej, strukturą własności mieszkań jak również poziomem wewnętrznego urbanistycznego zróżnicowania.

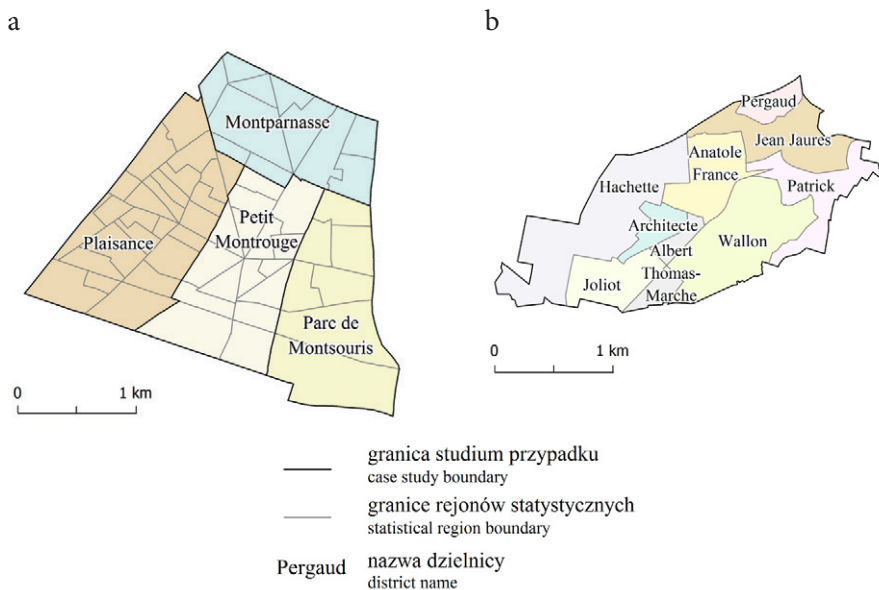
W badaniach wykorzystano różne skale przestrzenne. Ogólne informacje dotyczące badanych obszarów podano w skali miasta (gminy) lub dzielnicy (okręgu). W szczegółowych analizach zastosowano podział na rejony urbanistyczne w przypadku Warszawy i na dzielnice w przypadku Paryża (ryc. 3, 4; aneks 1), jak również podział na rejony statystyczne (fr. *IRIS*).

Tabela 1. Ogólna charakterystyka obszarów badań w Warszawie i aglomeracji paryskiej

Obszar badań	Powierzchnia (km <sup>2</sup> )	Liczba ludn.	Gęstość zalud. (os./km <sup>2</sup> )	Liczba mieszkań*
Dzielnica Bielany	32,34	134 167 (2008)	4 149 (2008)	59 210 (2008)
Dzielnica Ursynów	43,79	147 676 (2008)	3 372 (2008)	63 105 (2008)
XIV okręg Paryża	5,6	134 382 (2007)	23 827 (2007)	81 043 (2007)
Gmina Plessis-Robinson	3,4	23 242 (2007)	6 776 (2007)	11 042 (2007)

\* We Francji, wyróżnia się trzy kategorie mieszkań (fr. *logement*): mieszkania stale zamieszkałe (fr. *résidences principales*), drugie domy/mieszkania (fr. *résidences secondaires*), mieszkania zajęte w określonym czasie (fr. *logements occasionnels*) oraz mieszkania puste (fr. *logements vacants*), podczas gdy w polskich statystykach podstawową zmienną jest mieszkanie stale zamieszkałe.

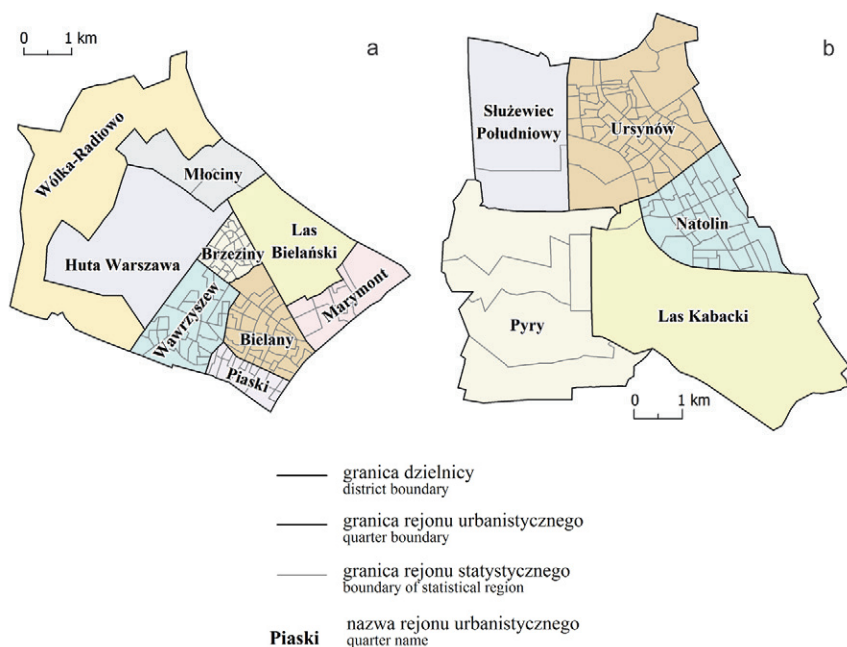
Źródło / Source: GUS (Bank Danych Lokalnych), INSEE (chiffres clés; RGP 2006).



Ryc. 3. Obszar badań w aglomeracji paryskiej: pdzielnice i rejony statystyczne. a – XIV okręg Paryża; b – Gmina Plessis-Robinson

Fig. 3. The case studies in the agglomeration of Paris: districts and statistical regions. a – the 14<sup>th</sup> district of Paris; b – Plessis-Robinson municipality

Źródło / Source: opracowanie własne



Ryc. 4. Obszar badań w Warszawie: rejony urbanistyczne i statystyczne. a – dzielnica Bielany; b – dzielnica Ursynów

Fig. 4. The case studies in Warsaw: urban areas and statistical regions. a – Bielany district; b – Ursynów district

Źródło / Source: opracowanie własne

## 1.2. SPECYFIKA STUDIÓW PRZYPADKÓW

Na wstępie należy doprecyzować, że podział administracyjny Warszawy na 18 dzielnic odpowiada podziałowi administracyjnemu Paryża na 20 okręgów (fr. *arrondissement*). Zarówno warszawskie jak i paryskie jednostki administracyjne posiadają pewną autonomię, jednak zarządzanie w mieście odbywa się w sposób zcentralizowany. Paryskie okręgi dzielą się następnie na dzielnice (fr. *quartier*), dlatego też istotne było rozróżnienie w publikacji terminów „okręg” i „dzielnica” w przypadku Paryża.

W przeciwieństwie do Warszawy, której powierzchnia oraz struktura administracyjna ulegała istotnym przemianom w XX wieku, wielkość oraz struktura administracyjna Paryża pozostały niemal niezmienione od połowy XIX wieku. W latach 1950. Warszawa trzykrotnie zwiększyła swoją powierzchnię, następnie na początku XXI wieku ponownie jej granice administracyjne uległy rozszerzeniu. W efekcie, aktualna powierzchnia Warszawy w granicach administracyjnych jest blisko pięciokrotnie większa niż powierzchnia Paryża *intra-muros* (por. ryc. 1), odpowiadając bardziej powierzchni Paryża wraz z jego przedmieściami (fr. *banlieue*). Badania dotyczące Warszawy koncentrują się na dwóch dzielnicach: Bielany i Ursynów, charakteryzujących się

różnymi okresami urbanizacji. W ostatnim dwudziestoleciu, wymienione obszary podlegają zróżnicowanym zmianom morfologicznym i społecznym, wynikającym z działających procesów rynkowych oraz realizowanej polityki przestrzennej i mieszkaniowej.

W aglomeracji francuskiej skoncentrowano się na zmianach dokonujących się w XIV okręgu Paryża oraz w gminie Plessis-Robinson, usytuowanej w pierwszym pierścieniu przedmieść paryskich. Wybrane obszary badań prezentują odmienną dynamikę społeczno-przestrzenną, będącą efektem działania rozmaitych procesów, wynikających zarówno z prowadzonej polityki przestrzennej i mieszkaniowej jak i procesów rynkowych. Kontekst historyczny, polityczny i gospodarczy sprawiają, że wpływ poszczególnych czynników generujących przemiany w polskich i francuskich obszarach badań jest zróżnicowany.

### 1.2.1. DZIELNICA BIELANY: MIESZANA ZABUDOWA JEDNO- I WIELORODZINNA

Dzielnica Bielany, położona w północno-zachodniej części Warszawy, zajmuje powierzchnię 32,3 km<sup>2</sup> (6,2% powierzchni stolicy) i jest zamieszkała przez blisko 135 tys. mieszkańców (2008). W badanym okresie, liczba mieszkańców Bielany zmniejszyła się o około 9 punktów procentowych (tab. 2). W latach 1995–2001, zanotowano spadek o około 1 400 osób rocznie; tendencja spadkowa zmniejszyła się nieznacznie w latach 2002–2008: dzielnica traciła blisko 500 osób rocznie. Spadek liczby mieszkańców wynikał z jednej strony z ujemnego przyrostu naturalnego, z drugiej natomiast z ujemnego salda migracji zagranicznych oraz dodatniego ale relatywnie niskiego salda migracji wewnętrznych.

Struktura demograficzna dzielnicy odzwierciedla strukturę demograficzną Warszawy, charakteryzującą się około 10% udziałem ludności w wieku 0–14 lat, ponad 18% udziałem grupy 15–29 lat i podobnymi udziałami (około 22%) grup wiekowych 30–44 oraz 45–59 (GUS 2009). Pod względem udziału w strukturze demograficznej osób w wieku 60–74 lata, Bielany należą do „starzejących się” dzielnic warszawskich (podobnie jak: Żoliborz, Ochota, Wola, Śródmieście, Mokotów). Wskaźnik obciążenia demograficznego<sup>2</sup> w latach 2002–2009 wskazuje na postępujący wzrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym (wartość wskaźnika równa 31,1 osób w 2002 roku i 38,7 osób w 2009). Bielany są jedną z czterech dzielnic warszawskich, w których zaobserwowano najwyższy wzrost wartości tego wskaźnika. Wysoki odsetek osób w starszym wieku należy tłumaczyć odpływem osób młodszych i niską mobilnością mieszkaniową osób w wieku poprodukcyjnym, a w rezultacie „starzeniem się mieszkańców wraz z mieszkaniem”.

<sup>2</sup> Wskaźnik obciążenia demograficznego mierzony liczbą osób w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym.

Tabela 2. Dynamika zmiany liczby ludności na Bielanych w latach 1988–2008

Rejony urbanistyczne	Liczba ludności			Dynamika zmiany 1988–2008
	1988	2002	2008	
Brzeziny	30 467	25 534	23 484	77
Bielany	43 669	36 963	34 183	78
Wawrzyszew	39 115	38 571	38 443	98
Wólka-Radiowo	1 618	2 128	2 353	145
Las Bielański	1 236	751	545	44
Huta Warszawa	391	440	462	118
Młociny	1 278	2 475	2 996	234
Młociny-Las	30	40	44	147
Marymont	12 461	12 138	12 033	97
Piaski	17 850	19 356	20 056	112
Dzielnica Bielany	148 115	138 396	134 599	91

Źródło / Source: NSP 1988, NSP 2002, Bank Danych Lokalnych, GUS.

W rozwoju Bielani należy wyróżnić kilka istotnych faz (Zieliński 2001). Pierwszą było przyłączenie do Warszawy w latach 1915–1916 Pól Bielańskich oraz części terenów: Kaskady po ul. Zabłocińską, Słodowca, Buraków i Piasków z terenami po obu stronach obecnej ul. Żeromskiego. W ramach planów szkicowych Wielkiej Warszawy, Koło Architektów wytyczyło m.in. część ulic i placów na Bielanych o radialno-koncentrycznym układzie (odwołujące się do projektu miasta-ogrodu), które przetrwały po dzień dzisiejszy. Istotnym etapem w rozwoju mieszkalnictwa na Bielanych było rozpoczęcie działalności spółdzielni „Zdobycz Robotnicza”, która wybudowała domy szeregowe w stylu dworowym wzdłuż kilku ulic (Płatnicza, Kleczewska), jak również jedno- i dwupiętrowe domy wielorodzinne. Na Bielanych działała również spółdzielnia pracowników zakładów „Pocisk” oraz Polskich Kolei Państwowych „Związkowiec”. W latach 1930., powstały budynki jednorodzinne oraz zabudowa kamieniczna wzdłuż ulic: Marymonckiej, Podczaszyńskiego, al. Zjednoczenia, Żeromskiego i Kasprowicza. Druga faza w rozwoju urbanistycznym Bielani przypada na lata 1950.<sup>3</sup> i przyłączenie do Warszawy (i do Bielani) Wawrzyszewa, Chomiczówki, Radiowa, Wólki Węglowej, Placówki i Młocin. W tym okresie rozpoczęła się masowa budowa osiedli mieszkaniowych: pierwsze budynki powstały przy ul. Kasprowicza i al. Zjednoczenia. W latach 1957–1964 w rejonie ulic Duracza, Staffa i Podczaszyńskiego wybudowano bloki o elewacjach licowanych szarą cegłą silikatową (proj. K. i M. Piechotkowie). W latach 1951–1994, Bielany administracyjnie należały do dzielnicy Żoliborz. Trzecia faza rozwoju budownictwa na Bielanych wiąże się z wielkopłytową zabudową mieszkaniową

<sup>3</sup> W porównaniu z innymi dzielnicami Warszawy, zniszczenia zabudowy na Bielanych były relatywnie niewielkie, obejmowały kilka kamienic przy al. Zjednoczenia w rejonie skrzyżowania z ul. Marymoncką i ul. Kasprowicza oraz kilka domów jednorodzinnych.

wznoszoną w latach 1970. (np. na Wawrzyszewie, Piaskach). W 1994 roku, Bielany uzyskały status gminy warszawskiej, a w 2002 roku status dzielnicy, stając się jednostką pomocniczą miasta. Współcześnie, liczba mieszkań na Bielanych dynamicznie wzrasta. W strefach intensywnej zabudowy następuje dogęszczenie budynkami wielorodzinnymi, a w peryferyjnych częściach dzielnicy przybywa domów jednorodzinnych, często w postaci osiedli zamkniętych (Górczyńska 2011).

### 1.2.2. DZIELNICA URSYNÓW: ZAPLANOWANE BLOKOWISKA

Dzielnica Ursynów<sup>4</sup>, położona w południowej części stolicy, zajmuje powierzchnię 43,8 km<sup>2</sup> (8,5% powierzchni Warszawy) i jest trzecią pod względem liczby mieszkańców dzielnicą Warszawy (ponad 146 tys. w 2008 r.). W latach 1988–2008 zanotowano istotny wzrost liczby mieszkańców Ursynowa (tab. 3), związany z intensyfikacją zabudowy mieszkaniowej na przełomie XX i XXI wieku (zwłaszcza na Natolinie i w Pyrach). Przyrost liczby mieszkańców wynikał z dodatniego ruchu naturalnego oraz jednego z wyższych w Warszawie salda migracji wewnętrznych (zwłaszcza po 2001 r.). W strukturze demograficznej Ursynowa, liczną grupę stanowią osoby młodsze (12,6% dzieci do 14 roku życia; 22,2% osoby w grupie wiekowej 15–29) (GUS 2009), podczas gdy wartości wskaźnika obciążenia demograficznego należą do najniższych w Warszawie (10,8 w 2002 roku, 18,6 w 2009) (GUS, BD).

Tabela 3. Dynamika zmiany liczby ludności na Ursynowie w latach 1988–2008

Rejony urbanistyczne	Liczba ludności			Dynamika zmiany 1988–2008
	1988	2002	2008	
Ursynów	72 560	75 476	74 852	103
Służewiec Południowy	2 498	3 997	4 526	181
Natolin	23 523	49 878	59 679	254
Las Kabacki	162	119	98	60
Pyry	3 593	6 327	7 316	204
Dzielnica Ursynów	102 336	135 797	146 471	143

Źródło / Source: NSP 1988, NSP 2002, BDL, GUS.

Ursynów jest „młodą dzielnicą”, której rozwój postępował na przestrzeni ostatniego czterdziestolecia. Pierwsze duże założenia urbanistyczne powstały w latach 1970., wraz z koncepcją zagospodarowania przestrzeni (Ginsberg-Gebert 1984; Nowicki 1975, 1984; Mazur 2010) przygotowaną przez zespół arch. L. Borawskiego (Biuro Planowania Rozwoju Warszawy), a następnie arch. M. Budzyńskiego (Ursynów Północny), zespół arch. A. Fabierkiewicza

<sup>4</sup> W 1951 roku Ursynów przyłączono do Warszawy, do 1994 roku był częścią Mokotowa, w latach 1994–2002 był jedną z gmin warszawskich a od 2002 roku jest jedną z 18 dzielnic.



(Ursynów Południowy) oraz zespół pod kierunkiem J. Nowickiego (Ursynów Zachodni, Natolin Północny i Południowy) (Nowicki 1975). Założono, że tak wielki i odległy od centrum miasta teren nie może pełnić wyłącznie funkcji mieszkaniowej ale powinien stać się pełnowartościową a zarazem samodzielną częścią miasta, wyposażoną we wszystkie niezbędne usługi.

Pasma ursynowskie podzielono na cztery rejony mieszkaniowe o zbliżonej liczbie ludności: Ursynów Północny (38 tys. mieszkańców), Południowy (35 tys.), Natolin Północny (33 tys. mieszkańców) i Południowy (32 tys.), wewnątrznie podzielone na mniejsze osiedla (liczące około 5 tys. mieszkańców). W 1982 roku, liczba mieszkańców na Ursynowie Północnym przekroczyła 40 tys. a na Ursynowie Południowym 37 tys.

Oprócz zabudowy mieszkaniowej zaprojektowano sieć urządzeń oświaty (szkoły podstawowe, powiązane z przedszkolami), obiekty handlowe, gastronomiczne i usługowe zaprogramowano dla Natolina i Ursynowa Południowego (na tysiąc mieszkańców ok. 800 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej). Część terenów zabezpieczono w postaci rezerwy pod kolejne inwestycje. Zaprojektowana wysokość zabudowy mieszkaniowej na Ursynowie Północnym i Południowym wahała się od 4, przez 7–9 do 13 kondygnacji, natomiast na Natolinie zaplanowano zabudowę 4 i 13 kondygnacyjną. Zróżnicowanie wysokości budynków miało urozmaicać architekturę nowych osiedli. Główny ruch drogowy skoncentrowano na trzech ulicach (Rosoła, Al. KEN i Pileckiego), pozostałe uliczki osiedlowe miały pełnić funkcję bardziej kameralnych „ciągów pieszo-jezdnych”. Zastosowane technologie wielkopłytowe skutecznie uniemożliwiły zmiany ścianek działowych w mieszkaniach w przyszłości, co stało się jedną z wad lokali, ograniczającą dostosowanie rozkładu mieszkania do potrzeb zajmującego go w danym okresie gospodarstwa domowego.

Pierwsze bloki powstały na Ursynowie w 1977 roku (przy ul. Puszczyka), jednak realizacja planowanej infrastruktury społecznej i handlowej następowała z opóźnieniem. Plany wielokrotnie korygowano, a wykonawca dążył do uproszczenia realizowanych prac. Wraz z przesuwaniem w czasie realizacji poszczególnych elementów projektu oraz zmianami kadrowymi w instytucjach odpowiedzialnych za ich realizację, następowało stopniowe odchodzenie od pierwotnych innowacyjnych elementów projektu, na rzecz gotowych i typowych rozwiązań. W efekcie, nowi mieszkańcy borykali się ze słabym dostępem zarówno do podstawowych usług (szkoła podstawowa, sklep, apteka, punkt usługowy) jak i do centrum miasta (otwarcie pierwszego odcinka linii metra nastąpiło dopiero w 1995 roku). Na skutek braku konsekwencji w realizacji nowatorskiego projektu pasma Ursynów-Natolin, jedynie częściowo spełniło ono zakładane oczekiwania.

Druga faza rozwoju Ursynowa obejmuje ostatnie dwa dziesięciolecia, podczas których zaobserwowano ekspansję zabudowy mieszkaniowej na tereny dotychczas niezabudowane (przede wszystkim na południe, w kierunku Lasu Kabackiego i w kierunku Pyr zdominowanych przez zabudowę jednorodzinną) oraz dogęszczanie zabudowanych działek (zwłaszcza wzdłuż Al. KEN).

### 1.2.3. XIV OKRĘG PARYŻA: XIX-WIECZNE KAMIENICE I WSPÓŁCZESNE BLOKI

XIV okręg Paryża zajmuje powierzchnię 5,6 km<sup>2</sup> i jest zamieszkały przez ponad 134 tys. osób (2007). Od lat 1970. do końca lat 1990., w XIV okręgu Paryża notowano spadek liczby ludności (tab. 4). W 1975 roku, liczba mieszkańców w XIV okręgu wynosiła ponad 149 tys. podczas gdy w 1982 roku około 138 tys. Ujemne saldo migracji notowano od lat 1960., jednak jego wpływ na liczbę ludności w XIV okręgu słabnie: w latach 1975–1982 z powodu ujemnego salda migracji, liczba mieszkańców spadła o 1,2% a w latach 1999–2007 już tylko o 0,3%. Od końca lat 1990., stopa przyrostu naturalnego osiągała wartości dodatnie i wykazywała tendencję wzrostową (3,7‰ w 1999 r. oraz 5,7‰ w 2010 r.). W strukturze demograficznej mieszkańców XIV okręgu Paryża, osoby w wieku 15–29 lat stanowią ponad ¼ populacji<sup>5</sup>. Prawdopodobnie znaczną część tej grupy stanowią studenci, zamieszkujący kampus uniwersytecki Cité-Universitaire w dzielnicy Parc de Montsouris.

Tabela 4. Dynamika zmiany liczby ludności  
w XIV okręgu Paryża w latach 1990–2006

Dzielnica	Liczba ludności			Dynamika zmiany 1990–2006
	1990	1999	2006	
Montparnasse	20 772	18 570	17 617	85
Parc de Montsouris	19 311	19 793	20 540	106
Petit Montrouge	37 540	37 230	38 244	102
Plaisance	58 971	57 229	57 969	98
XIV okręg Paryża	136 594	132 822	134 370	98

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie RGP 1990, 1999, 2006, INSEE.

Zmiany w strukturze zasobów mieszkaniowych w XIV okręgu są bezpośrednio związane z kolejnymi projektami renowacji i rehabilitacji, realizowanymi od lat 1960. Pierwotnym celem tych działań była eliminacja zabudowy zdegradowanej, niedostatecznie wyposażonej w instalacje sanitarne (głównie XIX-wiecznej). W efekcie, relatywnie wcześniej w porównaniu z innymi obszarami w Paryżu, nowe budownictwo mieszkaniowe w XIV okręgu zastąpiło budynki charakteryzujące się złymi warunkami mieszkaniowymi. Znaczna część budynków prywatnych z początku XX wieku została również odnowiona przez ich właścicieli.

<sup>5</sup> Dzieci poniżej 14 roku życia stanowią około 12%, osoby w wieku 30–44: 22,2%, 45–59: 18,3% a osoby powyżej 75 roku życia stanowią 8,3% populacji (INSEE).

Istotnym elementem krajobrazu architektonicznego są osiedla tanich mieszkań HBM z lat 1930. oraz wielkie osiedla mieszkaniowe, wznoszone głównie przez instytucje HLM w latach 1960–1970. Mieszkania o regulowanym czynszu stanowią do dziś istotną część zasobu mieszkaniowego w XIV okręgu (18,2% w 1982 roku a 21,9% w 2007 roku), a zwłaszcza w dzielnicy Plaisance (Aneks 9). Współcześnie liczba mieszkań uspołecznionych na tym obszarze wzrasta jako rezultat lokalnej polityki różnicowania społecznego oraz podążania za dyspozycjami na szczeblu krajowym, nakładającymi obowiązek posiadania 20% mieszkań o regulowanym czynszu w ogólnym zasobie mieszkań w gminie.

#### 1.2.4. GMINA PLESSIS-ROBINSON: HISTORYCZNE I WSPÓŁCZESNE OSIEDLA-OGRODY

Gmina Plessis-Robinson, położona w południowej części departamentu Hauts-de-Seine, zajmuje powierzchnię 3,4 km<sup>2</sup> i jest zamieszkała przez blisko 23,3 tys. mieszkańców (2007). Od lat 1970. gmina notowała ujemne saldo migracji, które uległo zbilansowaniu dopiero pod koniec XX wieku. W 1999 r., stopa przyrostu naturalnego wyniosła 10,9‰, a w 2010 r. 12,8‰ (INSEE). W latach 1990–2006, nastąpił nieznaczny wzrost ogólnej liczby mieszkańców gminy, a przyrost mieszkańców dotyczył jedynie wybranych rejonów (tab. 5). Współczesną strukturę demograficzną charakteryzuje istotny udział młodych gospodarstw domowych z dziećmi (osoby w wieku 30–44 lata stanowią 24,2% a dzieci do 14 roku życia: 18,8%).

Tabela 5. Dynamika zmiany liczby ludności w gminie Plessis-Robinson w latach 1990–2006

Rejon urbanistyczny	Liczba ludności			Dynamika zmiany 1990–2006
	1990	1999	2006	
Hachette	2 143	2 860	2 845	133
Albert Thomas-Marche	1 992	1 283	1 063	53
Architecte	1 736	1 517	1 093	63
Joliot	2 257	1 878	1 935	86
Wallon	2 667	3 722	3 974	149
Patrick	3 278	3 437	4 176	127
Jean Jaurès	2 640	2 539	2 500	95
Anatole France	2 553	2 563	3 986	156
Pergaud	2 030	1 815	1 740	86
Plessis-Robinson	21 296	21 614	23 312	109

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie RGP 1990, 1999, 2006, INSEE.

Pod względem typu zabudowy mieszkaniowej, gmina Plessis-Robinson dzieli się na dwie wyraźne części: zdominowaną przez budownictwo jednorodzinne na wschodzie oraz przez budownictwo wielorodzinne, głównie wielkie osiedla mieszkaniowe na zachodzie. Pierwsza faza rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Plessis-Robinson przypadła na lata 1918–1925 i początek rozwoju zabudowy jednorodzinnej: domy z cegły lub piaskowca, z małym ogródkiem, na działkach o wielkości 200–500m<sup>2</sup>. Do poszczególnych osiedli prowadziła gęsta sieć wąskich ulic.

Drugi etap urbanizacji zapoczątkowało w latach 1920., tzw. biuro taniego budownictwa HBM (fr. *Office des Habitations à Bon Marché*). Z inicjatywy mera Henri'ego Sellier w Plessis-Robinson powstały dwa osiedla-ogrody (fr. *Cité-Jardins*) na terenie zakupionym od rodziny Hachette. W latach 1924–1926, wybudowano *Cité-Jardins Basse* (tzw. osiedle niskie), składające się z niskiej zabudowy wielorodzinnej (3 piętra, 12 mieszkań w budynku), nawiązującej do stylu *Art-déco*, projektu Maurice Payret-Dortail (Dumont 1991). W latach 1930–1939, powstało *Cité-Jardins Haute* (tzw. osiedle wysokie) dla około 5 tys. mieszkańców, charakteryzujące się wyższymi budynkami, rozmieszczonymi na planie litery „U”. Na osiedlu znajdowały się małe ogródki warzywne i kwiatowe, które mogli dzierżawić mieszkańcy.

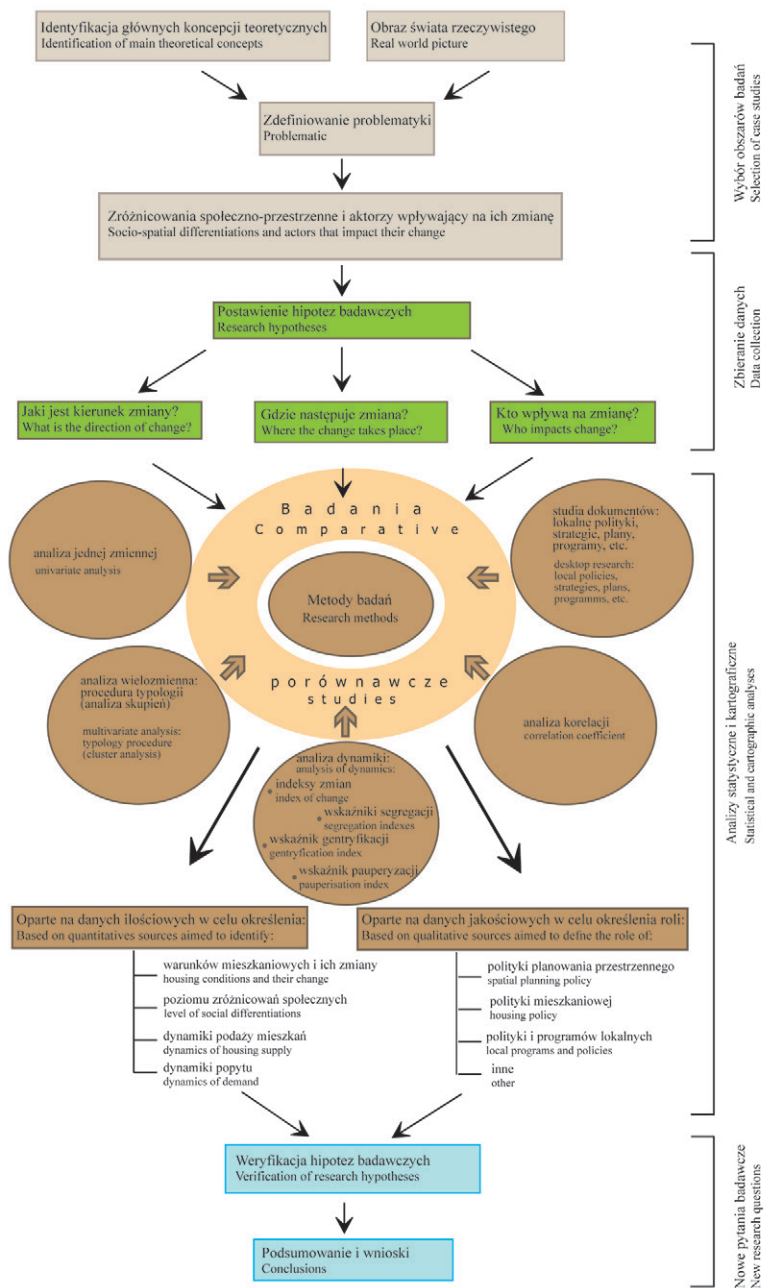
Kolejny etap rozwoju zabudowy mieszkaniowej w Plessis-Robinson nastąpił po II wojnie światowej. W tym czasie, instytucje zarządzające mieszkaniami o regulowanym czynszu (HLM) zintensyfikowały budowę wielkich osiedli mieszkaniowych (zabudowano południowo-zachodnią część gminy). W 1990 roku mieszkania HML stanowiły aż 49,9% zasobu mieszkaniowego w gminie.

Zmianę pejzażu architektonicznego w Plessis-Robinson spowodowały kolejne programy odnowy i rehabilitacji osiedli mieszkaniowych, realizowane od początku lat 1990. Znaczna część osiedla ogrodu *Cité-Jardins Haute*, w tym mieszkań o zmiennym czynszu, została wyburzona i zastąpiona nową zabudową wielorodzinną. Wśród starych budynków oferujących słabe warunki mieszkaniowe, znajdowało się wiele pustostanów. Mieszkańców pozostałych budynków przesiedlono. Konsekwencją poważnych zmian w zasobie mieszkaniowym była zmiana kompozycji społecznej, spowodowanej z jednej strony przesiedleniem pierwotnych mieszkańców, a z drugiej napływem nowych mieszkańców do nowo wybudowanych osiedli.

W latach 1990., gdy region paryski borykał się z problemem deficytu mieszkań socjalnych i realizował politykę różnicowania społecznego w celu zatrzymania niższych kategorii społeczno-zawodowych, gmina Plessis-Robinson również podjęła działania skupiające się na różnicowaniu struktury społecznej, ale w odmiennym kierunku: poprzez przyciągnięcie klasy średniej i średniej-wyższej.

### 1.3. METODY BADAŃ I ŹRÓDŁA DANYCH

Badania zaprezentowane w niniejszej publikacji prowadzono według kolejnych kroków postępowanie badawcze przedstawionego na rycinie 5.



Ryc. 5. Schemat postępowania badawczego.

Fig. 5. The research framework. Źródło / Source: opracowanie własne.

### 1.3.1. ŹRÓDŁA DANYCH

Przeprowadzone badania obejmują okres ostatniego dwudziestolecia, tj. od początku lat 1990. po 2010 rok. Niemniej jednak z powodu ograniczeń związanych z dostępnością najnowszych danych statystycznych na najniższym poziomie agregacji, badania w skali szczegółowej tj. w skali rejonów statystycznych<sup>6</sup>, przeprowadzono z wykorzystaniem danych pochodzących z dostępnych spisów ludności. W Warszawie były to: Narodowy Spis Powszechny Ludności (NSP) z 1988 oraz z 2002 roku, a w aglomeracji paryskiej: ogólny spis ludności (RGP) z 1990, 1999 oraz z 2006 roku<sup>7</sup>. Z powodu wielu różnic w sposobie zbierania oraz definiowania poszczególnych zmiennych występujących w ramach spisów ludności, bezpośrednie porównanie danych pomiędzy krajami było ograniczone.

Francuskie dane statystyczne zebrane w ramach spisów ludności, oprócz zmiennych opisujących strukturę społeczną oraz zasoby i warunki mieszkaniowe, dostarczyły również informacji na temat mobilności mieszkaniowej gospodarstw domowych (*INSEE, Fichiers détail: documentation MIGCOM: Fichier Migrations résidentielles, localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure en 2006*). Dane spisowe charakteryzuje wysoki stopień porównywalności, zwłaszcza pomiędzy spisami z 1990 i z 1999 roku. Zmiany wprowadzone w sposobie realizacji spisu ludności na początku XXI wieku oraz częściowa agregacja wybranych zmiennych częściowo ograniczyły porównywalność danych<sup>8</sup>.

Polskie dane statystyczne pochodzące z narodowych spisów ludności umożliwiają przeprowadzenie porównań 1988–2002 jedynie w ograniczonym stopniu. W badanym okresie, definicje niektórych zmiennych zostały zmodyfikowane, a w efekcie pojawiły się nieścisłości w porównaniach danych z dwóch spisów. Problem ten dotyczy zwłaszcza klasyfikacji zawodów, którą wielokrotnie zmieniano. W kolejnych wersjach klasyfikacji zawodów dodawano nowe kategorie, a w przypadku niektórych stanowisk pracy zmieniono przypisanie do określonej grupy zawodowej. W celu zmniejszenia prawdopodobieństwa popełnienia błędu przy porównaniach 1988–2002, dokonano agregacji wybranych grup zawodowych w 2002 roku (zagregowano dwie

<sup>6</sup> Według GUS-u rejon statystyczny to przestrzenna jednostka agregacji danych statystycznych, zawierająca maksymalnie 2700 osób oraz 999 mieszkań. We Francji, IRIS (fr. *Ilôts Regroupés pour l'Information Statistique*), czyli kwartały zagregowane w celu zgromadzenia informacji statystycznych, dzielą się na trzy kategorie: mieszkaniowa (*IRIS Habitat*) – od 1800 do 5000 mieszkańców, związana z działalnością gospodarczą (*IRIS d'Activité*) – ponad 1000 osób zatrudnionych, których udział powinien być co najmniej dwa razy wyższy niż liczba ludności danej jednostki oraz kategoria różne (*IRIS Divers*) – tereny na których przeżywa infrastruktura, zieleń, etc.

<sup>7</sup> Z uwzględnieniem danych na temat mobilności mieszkaniowej (również z RGP) z 1990, 1999 oraz z 2006 roku.

<sup>8</sup> W gminach powyżej 10 000 mieszkańców wprowadzono tzw. spis ruchomy (fr. *recensement tournant*), tj. przez 5 lat, każdego roku spis przeprowadza się w około 8% losowo wybranych mieszkań, zlokalizowanych w gminie. Po pięciu latach spis jest przeprowadzony wśród 40% mieszkańców gminy.

grupy: „technicy i inny średni personel” oraz „pracownicy biurowi” jak również zagregowano grupy: „robotnicy przemysłowi i rzemieślnicy” oraz „operatorzy i monterzy maszyn i urządzeń”).

Innym utrudnieniem w porównaniu danych spisowych w Polsce był brak dostępu do identycznych zmiennych dla lat 1988 i 2002 (np. informacje na temat wyposażenia mieszkań w instalacje sanitarne były dostępne jedynie z NSP z 1988 roku).

W przypadku Warszawy, poza danymi pochodzącymi z NSP 1988 oraz z NSP 2002, brakuje informacji dla rejonów statystycznych opisujących zmiany społeczne dokonujące się w ostatnim dziesięcioleciu, a zwłaszcza po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej w 2004 roku. Ponadto, czternastoletni odstęp pomiędzy spisami ludności uniemożliwia uchwycenie i wyjaśnienie kolejnych etapów zmian, których rytm i natężenie były prawdopodobnie zróżnicowane.

Utrudnienie porównań danych w latach 1988–2002 wynikało również ze zmiany liczby rejonów statystycznych w Warszawie z 1305 do 1440. Dane z 1988 roku przeliczono według podziału na rejony statystyczne z 2002 roku. Założono, że w przypadku podziału danego rejonu statystycznego na dwie nowe jednostki, podział liczby ludności był proporcjonalny do powierzchni tych nowych jednostek. Niemniej jednak przyjęcie tezy o wewnętrznej homogeniczności jednostek przestrzennych, mogło wpłynąć na ostateczne wyniki.

Badania w skali rejonów statystycznych uzupełniono danymi na poziomie dzielnicy (okręgu) lub całego miasta. W Polsce, dodatkowe informacje pochodziły przede wszystkim z opracowań Głównego Urzędu Statystycznego, w tym: z kolejnych numerów Panoramy Gmin Warszawy 1996–2002 oraz Panoramy Dzielnic Warszawy 2003–2008, z Banku Danych Lokalnych 1995–2010 oraz z bazy nowych inwestycji deweloperskich REAS. Ponadto, przeprowadzono ankietę w spółdzielniach mieszkaniowych działających w dzielnicach Bielany i Ursynów w celu rozpoznania struktury własności zasobów mieszkaniowych administrowanych przez spółdzielnie. Wysłano około 30 ankiet, z których zaledwie 10 zostało poprawnie wypełnionych i zwróconych.

Dodatkowe informacje na temat francuskich obszarów badań zaczerpnięto z bazy danych lokalnych INSEE (fr. *fichiers de données locales de l'INSEE*), z bazy danych DREIF-SITADEL dotyczącej nowego budownictwa w regionie Île-de-France w podziale na departamenty (1990–2009) oraz z bazy danych dotyczących budownictwa socjalnego EPLS z lat 2002–2010 w Île-de-France w podziale na departamenty. Ponadto, w gminie Plessis-Robinson uzyskano informacje na temat liczby wydanych zezwoleń na budowę (1994–2006) oraz na temat typów nowych mieszkań o regulowanym czynszu HLM i wspieranych, wybudowanych w Plessis-Robison.

W badaniach wykorzystano również dane dotyczące rynku nieruchomości aglomeracji paryskiej z lat 1991–2006, pochodzące z bazy notarialnej. Część danych zgromadzona na początku lat 1990. jest niepełna, ponieważ nie przekazywano informacji na temat wszystkich przeprowadzonych transakcji.

W celu wyjaśnienia roli aktorów publicznych sektora mieszkaniowego zebrano materiały jakościowe w postaci dokumentów przygotowanych w ramach lokalnej polityki planowania przestrzennego, mieszkaniowej i polityki rewitalizacji. Kierując się skalą przestrzenną, dokumenty podzielono na trzy kategorie:

- dokumenty strategiczne (w skali regionu czy miasta),
- plany lokalne: urbanistyczne i mieszkaniowe (w skali miasta lub dzielnicy/okręgu)
- projekty dotyczące określonej części dzielnicy (renowacja, rehabilitacja, rewitalizacja, odnowa).

Zebrana dokumentacja dotycząca aglomeracji paryskiej jest znacznie bogatsza, obejmuje zarówno dokumenty strategiczne jak i plany, projekty oraz raporty z realizacji (w tym raporty z konsultacji społecznych). W przypadku warszawskich materiałów źródłowych, przeważały dokumenty strategiczne oraz plany lokalne.

Wiedzę na temat badanych obszarów uzupełniono informacjami uzyskanymi podczas wywiadów, przeprowadzonych z osobami odpowiedzialnymi za politykę mieszkaniową i urbanistyczną, architektami, osobami odpowiedzialnymi za dystrybucję mieszkań socjalnych, z dawnym burmistrzem dzielnicy oraz radnymi. Informacje uzyskane podczas wywiadów spełniły istotną rolę uzupełniającą.

W przypadku osób, które w momencie przeprowadzenia wywiadu pracowały w urzędzie bądź były bezpośrednio odpowiedzialne za kreowanie lokalnej polityki, pojawiały się zazwyczaj dwie wersje udzielnych odpowiedzi: pierwsza „poprawna” a druga „prawdziwa”. Pierwsza była bardziej ogólna i odpowiadająca ogólnie przyjętej polityce, natomiast druga bardziej krytyczna, czasem ukazująca w negatywnym świetle relacje pomiędzy publicznymi i prywatnymi aktorami. W takim przypadku, autor nie zgadzał się na cytowanie wypowiedzi.

Ostatnim źródłem informacji o badanych obszarach była obserwacja oraz dokumentacja fotograficzna (zdjęcia zostały wykonane przez autorkę), umożliwiającą uchwycenie specyfiki krajobrazu i architektury oraz zagospodarowania przestrzeni.



### 1.3.2. METODY BADAŃ

Podejmowanie badań porównawczych jest pewnym wyzwaniem, ponieważ zwykle spotyka się z falą krytyki ze strony innych badaczy, dla których porównywanie odmiennych przypadków jest bezcelowe. Należy jednak doprecyzować, że istnieją dwie ścieżki postępowania badawczego w badaniach porównawczych (Ragin 1987): porównanie studiów przypadków (ang. *case-oriented approach*) oraz porównanie zmiennych opisujących te przypadki (ang. *variable-oriented approach*). Pierwsze podejście koncentruje się na studiach przypadków (niezbyt licznych), które są analizowane całościowo jako kombinacja wybranych charakterystyk. Drugie podejście skupia się na bezpośrednim porównaniu zmiennych opisujących dane obszary. Niski stopień porównywalności polskich i francuskich danych statystycznych, narzucił w znacznym stopniu wybór pierwszego podejścia badawczego.

Podczas porównania studiów przypadków wyróżnia się trzy etapy postępowania badawczego. Pierwszy etap polega na identyfikacji podobieństw i/lub ukrytych różnic pomiędzy badanymi studiami przypadku. W drugim etapie przyjmuje się założenie, że wybrane cechy są zazwyczaj istotne wobec zjawiska, które znajduje się w centrum badania. Trzeci etap polega na ogólnym wyjaśnieniu badanego zjawiska. Badanie studiów przypadku ma charakter dedukcyjny, ponieważ dokonuje się wyboru pewnych charakterystyk, teoretycznie istotnych, a po przeprowadzeniu właściwej analizy następuje wybór cech operacyjnych (Ragin 1987).

Kontekstualizacja tego podejścia wymaga wyboru spośród dwóch ścieżek postępowania. Pierwsza z nich zakłada, że porównywane studia przypadków to obszary podobne, jednak skutki zachodzących procesów są różne. W rezultacie poszukujemy odmiennych procesów odpowiedzialnych za kształtowanie zróżnicowanych skutków. W drugiej ścieżce postępowania przyjmuje się założenie, że porównywane studia przypadków są od siebie zdecydowanie różne, jednak skutki zachodzących procesów są zbliżone (podobne). Celem badania jest w tym przypadku poszukiwanie kombinacji zróżnicowanych czynników, prowadzących do podobnych skutków.

**Podejmując badania studiów przypadków zlokalizowanych w dwóch różnych krajach o różnej historii i o odmiennych uwarunkowaniach rozwoju, wybrano drugą ścieżkę kontekstualizacji. Poszukuje się zatem podobnych skutków procesów zachodzących w różnych przestrzeniach i kontekstach politycznych, ekonomicznych czy społecznych.**

Głównym celem zastosowania opisanej metodologii badań porównawczych było przedstawienie zmiany społeczno-przestrzennej oraz relacji pomiędzy aktorami sektora mieszkaniowego w dwóch obszarach miejskich, charakteryzujących się odmiennym poziomem rozwoju, inną polityką planowania przestrzennego i mieszkaniową oraz zróżnicowaniem struktury użytkowania ziemi. Przyjęto założenie, że szczegółowe badania porównawcze

wybranych obszarów w mieście zachodnioeuropejskim i środkowoeuropejskim pozwoliła na lepsze uchwycenie i wyjaśnienie ich specyfiki.

Zróznicowanie źródeł danych wykorzystanych w badaniach, narzuciło wybór ilościowych oraz jakościowych metod badawczych. W celu przedstawienia warunków mieszkaniowych oraz zmiany struktury własności mieszkań wykorzystano **metody statystyczne**, m.in.: wskaźniki dynamiki zmian. Wybrane zagadnienia przedstawiono w formie wykresów strukturalnych bądź kartogramów. Do przedstawienia zmian morfologicznych wykorzystano materiały jakościowe: obserwacja, fotografie, informacje zaczerpnięte z opracowań planistycznych, architektonicznych i historycznych.

Zróznicowania społeczno-przestrzenne w badanych obszarach przedstawiono dwuetapowo. Stan zróznicowań społecznych oraz strukturę społeczno-przestrzenną opisano na podstawie literatury naukowej (rozdz. 2). Analiza zmian zróznicowań społecznych w badanych obszarach została następnie przedstawiona w rozdziale 7 i 8. W tym celu zastosowano jedną z **metod analizy skupień**: klasyfikację hierarchiczną. Na podstawie kategorii społeczno-zawodowych przedstawiono typy jednostek przestrzennych oraz ich ewolucję. Technika ta umożliwiła podział rejonów statystycznych na typy poprzez progresywną agregację jednostek przestrzennych charakteryzujących się najwyższym stopniem podobieństwa. Odległości pomiędzy grupami policzono za pomocą procedury Warda, definiowanej jako moduł różnicy między sumami kwadratów odległości punktów od środka grupy, do których należą te punkty (Runge 2007). Badanie uzupełniono **analizą korelacji**: po uprzednim przeprowadzeniu testu K-S wskazującego typ rozkładu zmiennych, policzono współczynniki korelacji Spearman'a lub Pearson'a dla poszczególnych par zmiennych opisujących strukturę społeczno-zawodową.

W celu przedstawienia poziomu segregacji społecznej zastosowano **metody analizy dynamiki zjawisk**, uwzględniając wskaźniki segregacji oraz wskaźnik gentryfikacji i pauperyzacji. Wybrano dwa klasyczne wskaźniki segregacji, odpowiadające dwóm wymiarom segregacji (Massey, Denton 1988):

- wymiarowi regularności (*evenness*) – wskaźnik braku podobieństwa (ang. *dissimilarity index*) policzony według kategorii społeczno-zawodowych;
- wymiarowi koncentracji – wskaźnik koncentracji „delta” policzony według kategorii społeczno-zawodowych.

Wskaźnik braku podobieństwa określa rozmieszczenie grupy społecznej jako nadreprezentację lub niedoszacowanie tej grupy w poszczególnych jednostkach przestrzennych. Klasyczna formuła wskaźnika (Duncan, Duncan 1955) odnosi się do podziału danej populacji na dwie grupy. W pracy zastosowano podział na wiele grup społeczno-zawodowych, dlatego też wykorzystano zmodyfikowaną wersję wzoru wskaźnika braku podobieństwa (Sakoda 1981). Wskaźnik „delta” określa poziom koncentracji poszczególnych grup w przestrzeni.

W klasycznym ujęciu, wskaźniki segregacji mierzą rozmieszczenie grup społecznych w skali całego miasta. Zaproponowano policzenie wskaźników w skali dzielnic, podzielonych na „n” jednostek przestrzennych, według następujących wzorów:

Wskaźnik braku podobieństwa:

$$D = 1/2 \sum_{i=1}^n \left[ \frac{t_i |p_i - P|}{T * P * (1 - P)} \right]$$

gdzie:

$t_i$  – liczba ludności w jednostce przestrzennej  $i$ ;  $p_i$  – udział grupy społecznej w jednostce przestrzennej  $i$ ;  $P$  – udział grupy społecznej w dzielnicy;  $T$  – liczba ludności w dzielnicy

Wskaźnik koncentracji „delta”:

$$DEL = 1/2 \sum_{i=1}^n [|x_i / X - a_i / A|]$$

gdzie:

$x_i$  – liczba członków grupy w jednostce przestrzennej  $i$ ;  $a_i$  – powierzchnia jednostki przestrzennej  $i$ ;  $X$  – liczba członków grupy społecznej w dzielnicy;  $A$  – powierzchnia dzielnicy

Źródło / Source: Sakoda 1981; Massey, Denton 1988.

Wskaźnik braku podobieństwa (przyjmuje wartości od 0 do 1) określa udział grupy społecznej, która powinna zmienić miejsce zamieszkania tak, by rozmieszczenie członków tej grupy było równomierne w dzielnicy (tak by członkowie grupy byli jednakowo rozmieszczeni w przestrzeni). Jedynie „przeniesienie” członków grupy nadreprezentowanej w danych jednostkach przestrzennych (ich udział jest wyższy od średniego udziału tej grupy w dzielnicy) do jednostek, w których są oni niedoszacowani (ich udział jest niższy od średniego udziału tej grupy w dzielnicy) ma wpływ na poziom segregacji policzonej przy pomocy wskaźnika braku podobieństwa.

Wskaźnik koncentracji „delta” określa część powierzchni dzielnicy zajętej przez daną grupę społeczną. Grupy zajmujące niewielką część przestrzeni charakteryzuje wysoki stopień koncentracji. Wskaźnik delta porównuje udział członków danej grupy społecznej zamieszkujących daną jednostkę przestrzenną ze średnią gęstością zamieszkania tej grupy w dzielnicy. Ponadto, wskaźnik koncentracji określa, jaka część danej grupy społecznej powinna zmienić miejsce zamieszkania tak by osiągnąć jednakową gęstość zamieszkania tej grupy we wszystkich jednostkach przestrzennych.

Wskaźniki segregacji często krytykowano z powodu braku ich bezpośredniego powiązania z rozmieszczeniem i układem jednostek przestrzennych. Na przykład, zmiana położenia danej jednostki przestrzennej wobec innych nie ma wpływu na wartość policzonego wskaźnika (White 1983). Ponadto, wartość wskaźnika jest zależna od wielkości jednostek przestrzennych: im mniejsze jednostki, tym więcej wariacji w rozmieszczeniu jest uchwyconych i tym wyższe wartości osiągają wskaźniki (Wong 1997, 2003; Wong i in. 1999).

W celu określenia poziomu potencjalnej gentryfikacji i pauperyzacji w jednostkach przestrzennych zastosowano tzw. wskaźnik gentryfikacji. Wskaźnik ten prezentuje dynamikę relacji pomiędzy najwyższą i najniższą kategorią społeczno-zawodową. Wartość wskaźnika wyższa od 1 oznacza nadreprezentację wyższych grup społecznych w danej jednostce przestrzennej, podczas gdy wartość wskaźnika niższa od 1 oznacza nadreprezentację najniższych kategorii społeczno-zawodowych. Porównanie wartości wskaźników policzonych w różnych okresach umożliwiło uchwycenie tendencji w zmianach społecznych, dokonujących się w obszarach badań. Przedstawienie uzyskanych wartości wskaźnika w postaci kartogramu, pozwoliło na określenie przestrzennej struktury procesu gentryfikacji i pauperyzacji.

Z powodu różnic pomiędzy krajowymi klasyfikacjami zawodów i specjalności w Polsce i we Francji (Aneks 2), konstrukcja wskaźnika gentryfikacji objęła odmienne kategorie zawodowe. W Polsce wybrano grupy:

- 1 – przedstawiciele władz publicznych i wyżsi urzędnicy i kierownicy)
- 2 – specjaliści, jako dwie kategorie reprezentujące najwyższe grupy społeczno-zawodowe).

Jako reprezentantów najniższych kategorii społeczno-zawodowych wybrano grupy:

- 7 – robotnicy przemysłowi i rzemieślnicy,
- 8 – operatorzy i monterzy maszyn i urządzeń
- 9 – pracownicy prac prostych<sup>9</sup>.

We Francji, jako reprezentantów najwyższych kategorii zawodowych wybrano grupę: 3 – wyższe stanowiska kierownicze i zawody inteligenckie (fr. *cadres et professions intellectuelles supérieures*), a jako reprezentantów kategorii najniższych grupy:

- 5 – zawody techniczne niższe (fr. *employés*),
- 6 – zawody robotnicze (fr. *ouvriers*)<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> Według Klasyfikacji Zawodów i Specjalności, opublikowanej jako załącznik do rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dn. 8 grudnia 2004 r. (Dz. U. Nr 265, poz. 2644), zmieniony rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dn. 1 czerwca 2007 r. (Dz. U. Nr 106, poz. 728).

<sup>10</sup> Na podstawie nomenklatury z 2003 roku (fr. *Professions et Catégories Socioprofessionnelles*, PCS).

Zmienne wybrane w polskich obszarach badań odpowiadają liczbie osób w wieku 15 lat i więcej pracujących na danym stanowisku. We Francji, wykorzystano strukturę zawodową osób będących głowami gospodarstw domowych.

Wskaźnik gentryfikacji:

$$\text{wsk. gentryfikacji} = A/B$$

W Polsce:

A – pracujący w wieku 15 lat i więcej: wyższe stanowiska kierownicze i specjaliści;  
B – pracujący w wieku 15 lat i więcej: robotnicy, operatorzy maszyn, pracownicy przy pracach prostych.

We Francji:

A – głowa gosp. na stanowisku: wyższe stanowisko kierownicze lub zawód inteligencji;  
B – głowa gosp. na stanowisku: robotnik, operator maszyn, zawód techniczny.

Zastosowanie różnych zmiennych do policzenia wskaźnika gentryfikacji miało wpływ na jego interpretację. Nomenklatura przyjęta w Polsce odnosi się do wszystkich osób pracujących. We Francji, wykorzystano zmienną „stanowisko pracy zajmowane przez głowę gospodarstwa domowego”. Założono, że zawody wykonywane przez pozostałych członków gospodarstwa należą do podobnej grupy jak stanowisko pracy zajmowane przez głowę gospodarstwa domowego. Ponadto, we francuskiej klasyfikacji, jedną z grup społeczno-zawodowych są „osoby na emeryturze”, podzielone na kategorie zawodowe odpowiadające ich stanowisku pracy przed przejściem na emeryturę. Zmienna ta została włączona do policzenia dodatkowego wskaźnika gentryfikacji, uwzględniającego kategorie zawodowe osób na emeryturze.

Badanie poziomu gentryfikacji uzupełniono wskaźnikiem pauperyzacji (biedy), określającym poziom potencjalnej marginalizacji badanych obszarów. Zastosowany wskaźnik pauperyzacji opisuje udział osób utrzymujących się głównie z pomocy społecznej w ogólnej liczbie mieszkańców. W Polsce, wskaźnik pauperyzacji policzono na podstawie danych z NSP 1988 i 2002. W 1988 roku wzięto pod uwagę następujące zmienne: liczba osób otrzymujących zasiłek socjalny, zasiłek opieki społecznej oraz zasiłek wychowawczy; w 2002 roku uwzględniono zmienne: liczba osób otrzymujących rentę socjalną, zasiłek dla bezrobotnych oraz zasiłek pomocy społecznej. Dodatkowe informacje na temat udzielanej pomocy społecznej uzyskano z raportów dzielnicowego Ośrodka Pomocy Społecznej (2005–2010). W efekcie przedstawiono przestrzenne rozmieszczenie pomocy społecznej oraz scharakteryzowano grupę społeczną będącą jej głównym beneficjentem. Poziom pauperyzacji we francuskich obszarach badań określono w przybliżeniu na podstawie danych z tzw. kasy zasiłków rodzinnych (fr. *Caisse d'Allocations Familiales*, CAF) z 2008 roku. Wzięto pod uwagę liczbę osób, których główny dochód stanowią zasiłki pomocy społecznej (zasiłki stanowiły więcej niż 50%

lub 100% dochodów). Dodatkowo przedstawiono udział osób korzystających z innych form pomocy społecznej, m.in.: z dodatków mieszkaniowych.

Analizy ilościowe uzupełniono **badaniami o charakterze jakościowym**, które umożliwiły określenie roli poszczególnych aktorów sektora mieszkaniowego w generowaniu zmian różnicowań społecznych w badanych obszarach. Na podstawie literatury naukowej, informacji na temat polityki planowania przestrzennego oraz mieszkaniowej, sporządzono dwa schematy relacji pomiędzy aktorami sektora mieszkaniowego, odpowiednio w Polsce i we Francji. Studia dokumentów strategicznych, planistycznych oraz lokalnie zrealizowanych projektów związanych z budownictwem mieszkaniowym, uzupełnione wiedzą z przeprowadzonych wywiadów, pozwoliły na weryfikację wcześniej zamieszczonych schematów.

\*\*\*

Kombinacja metod ilościowych i jakościowych pozwoliła na przedstawienie zmiany różnicowania społecznego w badanych obszarach oraz na częściowe wyjaśnienie jego przyczyn działaniami podejmowanymi przez publicznych i prywatnych aktorów, oddziaływujących na sektor mieszkaniowy.



## 2. ZRÓŻNICOWANIA SPOŁECZNE W MIASTACH: PROCESY I STAN

Wyjaśniając dynamikę przemian społecznych w przestrzeni badanych studiów przypadków odwołano się w pracy do koncepcji teoretycznych ukształtowanych na gruncie geografii społecznej w XX wieku z zastosowaniem terminologii zaczerpniętej z badań ekologii społecznej: segregacja, inwazja, sukcesja. Szczególną uwagę zwrócono na procesy segregacji społecznej w przestrzeni miejskiej oraz na proces filtracji mieszkaniowej i związaną z nim gentryfikacją niektórych obszarów. Wyjaśniając powyższe procesy, odwołano się do koncepcji wywodzących się z orientacji radykalnej i podejścia strukturalistycznego, w którym przemiany struktur społeczno-przestrzennych są badane z punktu widzenia wpływu polityki i ekonomii. Ponadto, znaczącą rolę przypisuje się podmiotom publicznym i prywatnym związanym z rynkiem mieszkaniowym. W badaniach francuskich wielu geografów i socjologów częściowo odrzuca perspektywę neomarksistowską (Dodier 2001), podkreślającą prymat wymiaru ekonomicznego, politycznego i ideologicznego w przypadku badań segregacji społecznej. W rezultacie, punktem wyjścia dla większości badań stały się tezy liberalne, przypisujące duże znaczenie indywidualnym strategiom mieszkaniowym jednostek oraz agregacji w procesie segregacji (Brun, Bonvalet 1998). Pomimo postulowania podejścia łączącego obie perspektywy (Madoré 2004), tego typu badania są niezwykle rzadkie.

Wyjaśnienie poziomu zróżnicowań społecznych należy rozpocząć od definicji struktury społeczno-przestrzennej, którą G. Węclawowicz określa jako: *rozmieszczenie i charakterystyczne współwystępowanie poszczególnych grup zawodowych, warunków mieszkaniowych, podział ludności na grupy wieku, prestiż, dochody, dostęp do władzy i wykształcenie* (Węclawowicz 1988 s. 39; por. Maik 1992). Struktury społeczno-przestrzenne są uznawane za układy dość stabilne i trwałe (Domański 2007), w których zmianom ulegają jedynie poszczególne, tworzące je elementy. Zmiany te prowadzą do wzrostu lub spadku poziomu zróżnicowań społecznych w przestrzeni oraz wzrostu nierównomiernego rozmieszczenia poszczególnych grup społecznych, demograficznych czy etnicznych w przestrzeni. Liczne badania prowadzone w ramach ekologii czynnikowej wykazały, że pozycja społeczno-zawodowa oraz warunki mieszkaniowe są jednymi z cech współtworzących strukturę społeczno-przestrzenną w skali całego miasta (Robson 1969; Herbert 1970; Rhein, Berger, 1988; Rhein 1994; Berger, Brun 2006, Dangschat, Blasius 1987; Węclawowicz 1979, 1988, 2003; Kährlik 2006; Smełkowski 2009a).



Należy przypuszczać, że wymienione zmienne wyjaśniają również zróżnicowanie społeczne w skali mikro (dzielnicy, czy rejonu urbanistycznego). W publikacji skoncentrowano się na opisanu zróżnicowań społecznych przy pomocy statusu społeczno-ekonomicznego mieszkańców, a zwłaszcza przy pomocy kategorii społeczno-zawodowych oraz warunków mieszkaniowych. Wymienione cechy stały się punktem wyjścia dla rozważań nad poziomem i zmianą zróżnicowań społecznych w badanych dzielnicach.

W poniższych badaniach częściowo odwołano się również do koncepcji cyklu życia rodziny (Glick 1947) oraz do teorii drugiego przejścia demograficznego (van de Kaa 1987; Caldwell 2006). Wymienione koncepcje zastosowano jako uzupełniające dla wyjaśnienia zmiany zróżnicowań społecznych. Pierwsza z wymienionych koncepcji wskazuje na bezpośredni związek kombinacji cech takich jak wiek i status rodzinny jednostki z jej ekonomicznym zachowaniem (ang. *economic behaviour*). Wybór mieszkania i związana z tym faktem mobilność mogą być wyjaśniane etapem życia, na którym znajduje się dana jednostka (Rossi 1955; Morgan 1976; Clark, Onaka 1983; Courgeau 1985). Natomiast w teorii drugiego przejścia demograficznego zwrócono uwagę na istotną zmianę struktury gospodarstw domowych (wzrost liczby gospodarstw jednoosobowych, rozwodów oraz rodzin niepełnych, zmniejszenie się stopy przyrostu naturalnego a wydłużenie średniej długości życia), tradycyjnego modelu rodziny oraz na pojawienie się nowych form życia w samotności (młode, dorosłe osoby, które nie założyły jeszcze rodziny, prowadzą samotnie gospodarstwo domowe). Wskutek zmian w kompozycji gospodarstw domowych, popyt na określone typy mieszkań uległ modyfikacjom.

## 2.1. SEGREGACJA SPOŁECZNA W PRZESTRZENI MIEJSKIEJ

Segregacja społeczna to zarazem sposób rozmieszczenia grup społecznych, etnicznych czy też demograficznych, w przestrzeni, jak i proces prowadzący do takiego rozmieszczenia. Pojęcie segregacji wywodzi się z badań prowadzonych w ramach ekologii społecznej na początku XX wieku (np. Burgess 1925; Hoyt 1939; Shevky, Bell 1955) i nasuwa zarówno negatywne jak i neutralne skojarzenia. Część badań dotyczących segregacji skupia się na dyskryminacji określonych grup, ograniczeniu bądź wykluczeniu ich z możliwości użytkowania danej przestrzeni. W tym podejściu segregacja utożsamiana jest z niedoskonałym wymieszaniem ludności, kształtowaniem się terenów silnie zróżnicowanych pod względem cech społecznych ich mieszkańców (Brun 1994). Z drugiej strony, pojęcie segregacji może być definiowane w sposób bardziej neutralny, to jest jako nierównomierne rozmieszczenie grup w przestrzeni. W klasycznym ujęciu, w badaniach amerykańskich, segregację łączono przede wszystkim z segregacją rasową. Współcześnie coraz częściej zjawisko segregacji jest generowane poprzez zróżnicowanie poziomu

dochodów mieszkańców (Musterd, Ostendorf 1998a), które w wielu przypadkach są również silnie skorelowane z przynależnością narodową czy etniczną, zwłaszcza w krajach Europy Zachodniej.

Przestrzenne wzory segregacji są zróżnicowane, co wyjaśnia się w makroskali przede wszystkim wpływem danego systemu politycznego a zwłaszcza poziomem bezpieczeństwa socjalnego i powszechnością w dostępie do świadczeń społecznych (Musterd, Ostendorf 1998b). Na koncentrację i segregację grup społecznych bezpośrednio wpływa natężenie i struktura mobilności mieszkaniowej (Gray, Boddy 1979), która również podlega przemianom wskutek zmian w bazie ekonomicznej, w strukturze zatrudnienia oraz w dostępie do pracy (Sassen 1991; Musterd, Ostendorf 1998b). Poza tym, wzrasta prawdopodobieństwo powiązania zmian wzorów segregacji z natężeniem i typem napływu migracyjnego (Friedrichs 1998; Fahey, Fanning 2010; Hamnett 2012).

Nierównomierne rozmieszczenie grup społecznych w przestrzeni miejskiej może być również wynikiem nierównomiernego rozmieszczenia określonych typów mieszkań. W ten sposób koncentracja mieszkań komunalnych czy też socjalnych będzie sprzyjała koncentracji osób o niższych dochodach, które je zamieszkują. W wielu krajach europejskich podejmuje się działania przeciwdziałające segregacji społecznej. Jednym ze stosowanych podejść jest sprzyjanie równomiernemu rozmieszczeniu mieszkań komunalnych oraz rewitalizacji dzielnic mieszkaniowych oferujących niski poziom warunków zamieszkania. Przykładem takich działań może być Francja, gdzie polityka mieszkaniowa oraz polityka odnowy miejskiej, prowadzona od lat 1960. jest nastawiona na różnicowanie oferty mieszkaniowej w gminach. Ponadto, poprzez wprowadzenie polityki różnicowania społecznego, władze państwowe stawiają siebie jako aktora dokonującego regulacji społeczno-przestrzennych wobec dysfunkcyjności spowodowanej kryzysem ekonomicznym, konkurencją międzygminną oraz napięciami na rynku nieruchomości (Bacqué, i in. 1998). Efekty tej polityki nie są jednak jednoznacznie pozytywne, pomimo wieloletnich doświadczeń oraz wielomilionowych środków przeznaczanych na ten cel.

## 2.2. PROCESY FILTRACJI MIESZKANIOWEJ I GENTRYFIKACJI

Spśród wielu procesów generujących nierównomierne rozmieszczenie grup społecznych w miastach, w pracy skoncentrowano się na procesie filtracji mieszkaniowej i gentryfikacji. W kontekście ekologii społecznej, wymienione procesy odwołują się odpowiednio do „ucieczki” zamożnych mieszkańców z obszarów charakteryzujących się gorszymi warunkami mieszkaniowymi oraz do „wyparcia” słabszych i przejęcia zamieszkiwanej przez nich przestrzeni mieszkaniowej przez wyższe kategorie społeczne. Proces filtracji, opisuje przenoszenie się bardziej zamożnych gospodarstw

domowych z centrum – charakteryzowanego przez gorsze warunki mieszkaniowe – na przedmieścia, oferujące nową zabudowę i lepsze warunki życia (Johnston i in. 1994). Opuszczone mieszkania w centrum miasta są zajmowane przez uboższe kategorie społeczne, prowadząc do dewaloryzacji tych rejonów. W tradycyjnym ujęciu, za inicjatora procesu filtracji przyjmuje się zamożne grupy społeczne, które wyprowadzając się rozpoczynają proces falowy (ang. *rippling process*), w efekcie którego całe budynki i osiedla zaczynają być zamieszkiwane przez osoby uboższe, co w konsekwencji prowadzi do pauperyzacji danego obszaru. Nowe inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy podlegającej filtracji mogą powstrzymać ucieczkę zamożniejszych mieszkańców.

Zróżnicowanie warunków mieszkaniowych w przestrzeni miasta sprawia, że proces filtracji należy rozpatrywać w szerszym kontekście przestrzennym, nie zawężając go do centrum miasta, ale rozszerzając również na strefę peryferyjną. W przypadku wielu miast, w peryferyjnych dzielnicach lokalizowano zazwyczaj wielkie osiedla mieszkaniowe, budowane po II wojnie światowej, charakteryzujące się gorszymi warunkami mieszkaniowymi a w efekcie będące potencjalnie zagrożone marginalizacją i pauperyzacją.

W literaturze naukowej, filtracja postrzegana jest jako proces pasywny (Bourne 1981) lub aktywny (Lévy 1998a). W pierwszym przypadku, zmiana pozycji społecznej nie wiąże się z ruchliwością mieszkaniową gospodarstwa domowego ale wynika z przemian dokonujących się na rynku mieszkaniowym: przykładem może być pauperyzacja tych spośród pierwszych mieszkańców blokowisk we Francji, którzy pozostali w swoim miejscu zamieszkania (Segaud i in. 2002). Pasywna mobilność jest również wyjaśniana zmianą tytułu do mieszkania bez zmiany miejsca zamieszkania, np. poprzez wykupienie mieszkania komunalnego przez lokatora i zmianę tytułu do mieszkania z najemcy na właściciela (Lévy 1998).

J.P. Lévy (1998) proponuje ujęcie dynamiczne, traktując filtrację jako aktywny proces związany przede wszystkim z ruchliwością mieszkaniową. Wyróżnia on trzy trajektorie aktywnej filtracji:

- wschodząca – poprzez poprawę warunków zamieszkania, gospodarstwo domowe dopasowuje pozycję zamieszkania do nowej pozycji społecznej;
- regresywna – w wyniku narastających trudności, gospodarstwo domowe nie może utrzymać dotychczasowej pozycji zamieszkania;
- neutralna – zmiana miejsca zamieszkania i utrzymanie tej samej pozycji zamieszkania.

Filtracja mieszkaniowa jest bezpośrednio związana z tzw. łańcuchem sprzedaży mieszkań (ang. *chaine of sale*), rozpoczynającym się od wprowadzenia nowych mieszkań na rynek. Mieszkania pozostawione przez

gospodarstwa domowe, które się wyprowadziły do nowych obiektów są natychmiast włączane do kategorii o gorszych warunkach zamieszkania (Pacione 2001). Model filtracji zakłada więc istnienie pewnej hierarchii mieszkaniowej, kształtowanej poprzez zmieniający się w czasie standard mieszkań (Polko 2005). Wraz z upływem czasu spada „jakość usług mieszkaniowych” oferowanych przez daną nieruchomość, a w efekcie następuje spadek jej ceny. Odzwierciedleniem spadku cen nieruchomości mieszkaniowych jest zmiana statusu dzielnicy, osiedla czy ulicy. A. O’Sullivan (2000) zaproponował model filtracji rynku mieszkaniowego, według którego mieszkania charakteryzuje:

- obniżający się standard jako rezultat technicznego zużycia, postępu technologicznego oraz zmieniających się preferencji użytkowników,
- spadek dochodów lokatorów, ponieważ obniżający się standard nieruchomości sprawia, że są one zajmowane przez osoby o coraz niższych dochodach.

A. O’Sullivan zakłada, że istnieją trzy grupy ludności o odpowiednio: wysokich, średnich i niskich dochodach, które są zainteresowane odmiennymi typami mieszkań (pewna analogia do koncepcji klas mieszkaniowych). Dochody i oszczędności wszystkich grup zwiększają się a więc wykazują oni z czasem coraz większy popyt na mieszkania o wyższym standardzie i powierzchni niż zajmowane dotychczas. Według modelu zaproponowanego przez A. O’Sullivana, zamożne osoby przeprowadzą się do nowo wybudowanych budynków, średnio zamożni przeniosą się do mieszkań zwolnionych przez najbogatszych, natomiast ubodzy zajmą lokale grupy średnio zamożnej. W efekcie wzrasta podaż mieszkań, zajmowanych do tej pory przez najbogatszych, ale jednocześnie wskutek zużycia tych lokali, ich ceny są niższe niż były w momencie ich zakupu przez najzamożniejsze kategorie.

Zaprezentowany model filtracji rynku mieszkaniowego sugeruje, że zwiększona podaż mieszkań dla najzamożniejszych gospodarstw domowych przyczynia się do zwiększenia podaży w całym systemie mieszkaniowym. Można zatem wnioskować, że subsydiowanie mieszkań dla najbogatszych (!) jest w takim układzie korzystne dla wszystkich grup społecznych (Polko 2005). Ta sugestia, jak również dość nieprecyzyjna definicja pojęcia „filtracji rynku mieszkaniowego” oraz pomijanie faktu braku mobilności gospodarstw o najniższych dochodach, stały się obiektem krytyki opisanego modelu.

Pewną odmianą procesu filtracji jest gentryfikacja. Proces gentryfikacji był początkowo utożsamiany z kategorią londyńskiej burżuazji, która nie wyprowadziła się poza centrum miasta (Glass 1964). Gentryfikacja stała się przedmiotem zainteresowania geografów i socjologów jako jeden z procesów zmiany społecznej, kształtujących strukturę społeczno-przestrzenną miast. W literaturze naukowej funkcjonują dwie grupy definicji wyjaśniających ten proces (Bourne 1993): restrykcyjne i inkluzywne. W grupie definicji restrykcyjnych gentryfikacja jest wyjaśniana jako proces spontaniczny, zachodzący

w osiedlach robotniczych, jednorodnych, które poprzez wymianę mieszkańców podlegają istotnym zmianom, zarówno jeśli chodzi o skład społeczny jak i o ich fizjonomię (Hamnett 1991). W wyniku inwestycji w rehabilitację budynków, nowi mieszkańcy przyczyniają się stopniowo do poprawy jakości zamieszkania w starych budynkach, a z czasem do zmiany wizerunku całej dzielnicy (por. Hamnett 1984; Johnston i in. 1994). W efekcie następuje wzrost cen ziemi i nieruchomości (Smith 1987) oraz rozpoczyna się wymiana mieszkańców, polegająca na zastępowaniu dotychczasowych mieszkańców o niższych dochodach osobami o lepszej sytuacji materialnej. W tym ujęciu, proces gentryfikacji jest wyjaśniany przez dwie grupy koncepcji: odwołujących się do popytu i konsumpcji (ang. *consumption-side*) (Ley 1980, 1986) lub do podaży i produkcji (ang. *production-side*), ponieważ działania zarówno producentów jak i konsumentów wyjaśniają proces gentryfikacji (Smith 1979). Ch. Hamnett (1991) postulował za zintegrowanym podejściem do badania gentryfikacji. Wśród czynników wywołujących ten proces wymienił zarówno te podkreślane przez D. Ley'a jak i N. Smith'a m.in.:

- powiększanie się miast powiązane ze zmianami preferencji względem wielkości i dostępności;
- zmiany demograficzne oraz zmiany struktury gospodarstw domowych;
- zmiany stylu życia;
- relatywne zmiany cen nieruchomości;
- zmiany w strukturze bazy ekonomicznej oraz w strukturze zatrudnienia.

W ujęciu klasycznym, gentryfikacja definiowana jest jako proces „powrotu do miasta” klasy średniej (ang. *back to the city movement*: Gale 1979), jako efekt luki w rencie gruntowej (różnica pomiędzy potencjalną rentą gruntową a rzeczywistą) i deprecjacji terenów w centrum (Smith 1979, 1987) lub też jako efekt rewitalizacji centrum miasta (Ley 1981). Gentryfikacja jako proces cyklicznego powrotu kapitału do miasta, generującego renesans zdegradowanej przestrzeni miejskiej, może być traktowana jako jeden z kluczowych procesów kompleksowej restrukturyzacji przestrzeni (Smith 1979). Koncentracja w sercu miasta oraz powiązanie z odnową i podniesieniem wartości istniejącej starej zabudowy mieszkaniowej, stały się podstawą klasycznych koncepcji tego zjawiska. W miarę pojawiania się nowych „form” zmiany społecznej, definicja gentryfikacji ulega rozszerzeniu.

W grupie definicji inkluzyjnych, mniejszą uwagę przykładają do miejsca, w którym zachodzi proces gentryfikacji, skupiając się bardziej na jego istocie, a więc napływie nowych mieszkańców o wyższym statusie społeczno-ekonomicznym (Clark 2005). Przykładowo, we Francji opisuje się procesy gentryfikacji w podparyskich gminach (Collet 2012) bądź uburżuazyjnienia paryskiego przedmieścia (Préteceille 2007). Powodem przemian nie jest centralne położenie danego osiedla ale jego położenie w pobliżu innych osiedli o wysokim statusie społecznym. Przybywające osoby z wyższej klasy poszukują kontaktów z wyższą klasą, która jest w pobliżu; następuje całkowita

izolacja od osób biedniejszych, należących do klasy robotniczej oraz ich stopniowa „eliminacja” z zamieszkiwanego osiedla. E. Prêteceille (2007) wyjaśnia, że klasa średnia-wyższa charakteryzuje się wysokimi dochodami i mimo że nie należy do klasy kapitalistycznej to charakteryzuje się „nowym kapitalistycznym duchem”.

We Francji, pojęcie gentryfikacji jest zestawiane z terminem uburżuazyjnienie<sup>11</sup> (fr. *embourgeoisement*). Tym terminem określono silny wzrost udziału kategorii społeczno-zawodowych: właściciele przedsiębiorstw, osoby wykonujące wolne zawody, kadry kierownicze, menadżerskie i inżynierowe, następujący w latach 1982–1990 w niektórych gminach francuskich, które były już wcześniej burżuazyjne (Chenu, Tabard 1993). E. Prêteceille (2007) rozwija tę tezę i podkreśla, że wyższa kategoria społeczna nie jest homogeniczna. Wyróżnia on trzy podgrupy w ramach wyższych kategorii społecznych (według kategorii społeczno-zawodowych), których inwazja wiąże się odpowiednio z procesem uburżuazyjnienia lub gentryfikacji:

- osoby prowadzące działalność gospodarczą, wolne zawody – inwazję tych kategorii społecznych należy uznać za prawdziwy przejaw uburżuazyjnienia (XVI, XVII okręg Paryża);
- osoby o zawodach inteligenckich – mniej klasyczne ujęcie uburżuazyjnienia (V, VI okręg Paryża);
- osoby o zawodach inteligenckich oraz przedstawiciele mediów, artyści (mniejszy udział kadr zarządzających oraz osób prowadzących działalność gospodarczą) – w tym przypadku zamiast o uburżuazyjnieciu należy mówić o gentryfikacji (paryskie dzielnice: Belleville, La Goutte d’Or, Montreuil).

Jednocześnie w przeciwieństwie do miast amerykańskich, gentryfikacja we Francji jest częściej opisywana jako efekt prowadzonej polityki odnowy lub rehabilitacji zabudowy niż jako efekt działania wolnego rynku (Fijalkow, Oberti 2001; Fijalkow, Prêteceille 2006; Rousseau 2008).

Wśród innych elementów klasycznej definicji gentryfikacji ulegających modyfikacji jest także powiązanie tego procesu ze starą zabudową mieszkaniową. J. Grzeszczak (2010) zwraca uwagę na dyskusję nad kwestią przemian społecznych następujących w efekcie implantacji nowych osiedli mieszkaniowych, zwłaszcza grodzonych. Przez niektórych badaczy, przemiany te są traktowane jako gentryfikacja w szerszym ujęciu (Marcuse, van Kempen 2000), przez innych, jako przebudowa dzielnicy (ang. *redevelopment*), niemająca związku z gentryfikacją (Smith 1982; Bourne 1993; Engels 1999). Rodzi się również pytanie czy gentryfikacja dotyczy wyłącznie odnowionych budynków, czy również wyburzonych i odbudowanych (Clark 2005).

<sup>11</sup> Termin w języku francuskim znany od 1954 r. z artykułu o początkach uburżuazyjnienia, związanego z odnową i wynajmowaniem dawnych pokoiów dla służby w podparyskiej miejscowości Neuilly (Pinçon, Pinçon-Charlot 1989), zamieszkaanej przez wyższe warstwy społeczne.

W miastach postsocjalistycznych również podejmowano badania dotyczące procesów gentryfikacji, często łącząc je z renowacją historycznych centrów miast (Matlovic, Sedlakowa 2007). Rehabilitacja kilku budynków prowadzona przez władze lokalne w Budapeszcie, przyczyniła się do zmiany składu społecznego (przesiedlenie dawnych lokatorów), co nazwano pierwszymi symptomami gentryfikacji (Hegedüs, Tosics 1991; Kovács 1998), a dokładniej socjalistyczną gentryfikacją (ang. *socialist gentrification* – Hegedüs, Tosics 1991), czy też gentryfikacją zorganizowaną (ang. *organized gentrification* – Kovács 2012). W przypadku Pragi, proces gentryfikacji rozwinął się tylko w wybranych częściach śródmieścia, powodując istotne zmiany społeczne i fizyczne, jednakże jego wpływ na kształtowanie współczesnej przestrzeni miejskiej uznano za marginalny (Sýkora 2005). Praską gentryfikację napędzał głównie napływ obcokrajowców (Sýkora 1999). Tymczasem w Tallinie, proces gentryfikacji powiązano z odzyskiwaniem mieszkań przez prywatne osoby, które następnie odsprzedawały je deweloperom (Sýkora 2005 za: Feldman 2000). Proces ten przyczynił się do powstania wyraźnych wysp bogactwa w społecznie zróżnicowanym dotychczas centrum miasta (ibidem).

Badania dotyczące gentryfikacji w miastach polskich są dość nieliczne, a tematyka ta jest raczej rzadko podejmowana (Jadach-Sepiolo 2007), zwykle w kontekście rewitalizacji (Jadach-Sepiolo 2009). Gentryfikacja jest wymieniana przy okazji opisywania nowych procesów pojawiających się w mieście (Karwińska 1998; Śleszyński 2004; Marcińczak 2006, Węclawowicz 2007), związanych z nową luksusową zabudową apartamentową w centrum Warszawy (Smętkowski 2009). Oprócz jednej zwartej publikacji prezentującej przegląd koncepcji teoretycznych dotyczących gentryfikacji (Grzeszczak 2010) oraz kilku prób zakreślenia stopnia nasilenia tego procesu w przestrzeni miejskiej (Warszawy: Górczyńska 2012a, 2012b; Krakowa: Murzyn 2006, Gądecki 2012, Krase 2012; Poznań: Miciukiewicz 2008), nie powstały do tej pory żadne szczegółowe badania empiryczne wyjaśniające specyfikę tego procesu w polskich miastach. Można to częściowo wyjaśniać faktem, że początek procesów gentryfikacji w krajach zachodnioeuropejskich przypada na lata 1960., podczas gdy w miastach postsocjalistycznych raczej dopiero na lata 1990. (Zborowski 2001). Biorąc pod uwagę odmienną historię polskich miast, należy zakładać, że proces gentryfikacji będzie charakteryzował się specyficznymi cechami, odróżniającymi go od procesów zachodzących w miastach Europy Zachodniej. Można się zatem zastanawiać, czy posługiwanie się terminem „gentryfikacja” przy nazywaniu procesów zachodzących w przestrzeni polskich miast, jest w pełni uzasadnione.

## 2.3. STRUKTURY SPOŁECZNO-PRZESTRZENNE W PARYŻU I W WARSZAWIE

Dla wyjaśnienia istniejących struktur społeczno-przestrzennych w Paryżu i Warszawie oraz procesów, które wpłynęły na ich ukształtowanie się prześledzono najważniejsze etapy ewolucji zróżnicowań społecznych w przestrzeni obu miast. W przypadku Warszawy skoncentrowano się na trzech nakładających się na siebie strukturach społecznych: przedwojennej, strukturze ukształtowanej w okresie socjalistycznym oraz kształtującej się po 1989 roku.

Podczas gdy w XX wieku Paryż rozlewał się w sposób bardziej lub mniej kontrolowany na przedmieścia, tworząc zwartą aglomerację miejską a następnie region metropolitalny, rozwój przestrzenny Warszawy był nieciągły i o wiele bardziej złożony. Ukształtowana na początku XX wieku struktura przestrzenna Warszawy uległa gwałtownej zmianie w wyniku działań wojennych, podczas których około 84% lewobrzeżnej części miasta zburzono. Liczba ludności stolicy spadła z ok. 1,3 mln we wrześniu 1939 roku do 162 tys. w styczniu 1945 (Czerwińska-Jędrusiak 2009). Powojenna odbudowa miasta prowadzona w kolejnych latach odbywała się zgodnie z myślą socjalistyczną i gospodarką centralnie planowaną. Powrót znaczenia renty gruntowej oraz wolnego rynku były silnym impulsem do kolejnej zmiany, które nałożyły się na wykształcone w poprzednich okresach struktury. Na przestrzeni XX wieku granice administracyjne Paryża nie uległy rozszerzeniu a miasto zdaje się być „uwięzione” przez sztuczną barierę w postaci obwodnicy otwartej w 1973 r. Tymczasem w latach 1921–2006, powierzchnia Warszawy wzrosła czterokrotnie, tj. z 124,7 km<sup>2</sup> do 517,2 km<sup>2</sup> (Czerwińska-Jędrusiak 2009). Obydwa miasta charakteryzuje również odmienna gęstość zaludnienia. W Paryżu *intra-muros*, liczącym ok. 2,2 mln mieszkańców (2010), średnia gęstość zaludnienia wynosi ponad 21 tys. osób na km<sup>2</sup>, podczas gdy w liczącej 1,7 mln mieszkańców (dane z NSP 2011) Warszawie, średnia gęstość zaludnienia to zaledwie 3,3 tys. osób na km<sup>2</sup>.

### 2.3.1. SPECYFIKA STRUKTURY SPOŁECZNO-PRZESTRZENNEJ PARYŻA

Wśród procesów, które istotnie ukształtowały współczesną strukturę społeczno-przestrzenną Paryża należy wymienić dezindustrializację miasta po II wojnie światowej oraz związany z tym faktem spadek liczby osób zajmujących stanowiska robotnicze w mieście, przy blisko dwukrotnym wzroście liczby kadr zarządzających. Dynamiczny rozwój sektora usług, lokalizacja siedzib kluczowych transnarodowych korporacji oraz rosnąca koncentracja przedsiębiorstw kreatywnych, sprawiły, że Paryż uplasował się w czołówce miast globalnych. Zmianom tym towarzyszył wzrost ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania (Fijalkow, Oberti 2001). Deindustrializację Paryża uzupełniała kształtowana od lat 1960. dekoncentracja ludności i miejsc



pracy poprzez zakładanie tzw. nowych miast (fr. *villes nouvelles*) oraz rozwój infrastruktury transportowej (w postaci sieci pociągów regionalnych RER) w regionie paryskim. Aglomeracja paryska ewoluowała w kierunku regionu metropolitalnego, w którym pomiędzy przestrzenią miejską a wiejską ukształtowała się przestrzeń pośrednia (fr. *périurbain*), posiadająca powiązania zarówno z przestrzenią miasta jak i obszarami wiejskimi (Berger 2004). J. Donzelot (2004) zwraca uwagę na trzy procesy równolegle występujące w przestrzeni współczesnego miasta: relegacja (wygnanie), peryurbanizacja oraz gentryfikacja. Pierwszy z procesów dotyczy osiedli o regulowanym czynszu, drugi – klasy średniej, która przenosi się do strefy podmiejskiej, w efekcie zawłaszczenia przestrzeni śródmiejskich przez elity w wyniku gentryfikacji. W kontekście miasta środkowoeuropejskiego, obserwujemy podobne procesy jednak w nieco innym natężeniu. Proces relegacji jest słabiej zaznaczony z uwagi na brak tak silnej koncentracji mieszkań komunalnych i socjalnych. Zdecydowanie bardziej widoczny jest natomiast proces suburbanizacji oraz początkowe fazy gentryfikacji wybranych rejonów w największych miastach.

Prekursorem badań nad rozmieszczeniem klas społecznych w aglomeracji paryskiej był socjolog P.-H. Chombart de Lauwe (1952), jeden z twórców francuskiej socjologii miasta. W latach 1960., segregacja stała się centralnym tematem badań socjologii miasta w perspektywie neo-marksistowskiej. Zwłaszcza w Paryżu, krytykowano społeczne konsekwencje nowych, kapitalistycznych polityk miejskich (Préteceille 2012), przyczyniających się do wyrugowania klasy robotniczej z centrum miasta na przedmieścia. Zjawisko to, pozostające w centrum zainteresowania socjologów w kolejnych latach, było również analizowane jako jeden z efektów projektów renowacji miejskiej (Godard i in., 1973), prowadzących do koncentracji ludności o niższych dochodach w osiedlach mieszkaniowych na przedmieściach (Castells i in., 1978). Porównanie poziomu segregacji grup społeczno-zawodowych w aglomeracji paryskiej w latach 1954, 1962 i 1968 wykazało relatywnie wysoki poziom różnicowania społecznego (Freysenet i in., 1971), a w zaprezentowanej analizie klastrow, kilka spośród 8 typów gmin, charakteryzował wysoki poziom społecznego różnicowania (Préteceille 2012).

Pierwsze badania struktury społeczno-przestrzennej aglomeracji paryskiej w nawiązaniu do ekologii czynnikowej przeprowadzono dopiero w latach 1980. (Chauviré, Noin 1980). Na podstawie kategorii społeczno-zawodowych dokonano typologii gmin i okręgów paryskich (zagregowanych w obszary). Wyróżniono dwa główne elementy tej struktury: opozycja Centrum-peryferie (trzy typy sektorów występowały wyłącznie w przestrzeni Paryża) oraz potwierdzenie struktury sektorowej, w której to sektory uprzywilejowane na Zachodzie (zamieszkałe przez kategorie średnie-wyższe) są zestawione z pozostałą częścią przedmieścia (zamieszkanego przez grupy robotnicze – występujące tu czasem dzielnice typu quasi-getto). Analiza przestrzennego różnicowania średnich dochodów netto według gmin

(Globet 1980) potwierdziła wcześniej zaobserwowane prawidłowości dotyczące sektorowego a nie koncentrycznego rozmieszczenia grup społecznych. Ponadto, F. Globet (1980) wykazał silny wzrost rozpiętości średnich dochodów mieszkańców aglomeracji paryskiej w latach 1949–1976, jak również rozszerzenie się strefy niskich dochodów w kierunku północnym i północno-wschodnim, a strefy wysokich dochodów w kierunku centrum i na zachód (rozszerzenie strefy średnich dochodów w okolicy Sceaux i Bois de Vincennes). Wskazuje to zatem na utrwalenie istniejących zróżnicowań w przestrzeni aglomeracji paryskiej oraz na ich bezpośrednie narastanie po II wojnie światowej. M. Coquery (1966) zauważa także zróżnicowanie społeczne Paryża pod względem udziału osób aktywnych zawodowo w ogólnej liczbie mieszkańców dzielnicy, powodujące podział na dzielnice centralne i peryferyjne. Co więcej, peryferyjne obszary w regionie Ile-de-France (IDF), tworzące, tzw. wielki pierścień przedmieść (fr. *grande couronne*) posiadają również swoistą strukturę społeczno-przestrzenną. Struktura ta jest połączeniem klasycznej struktury koncentrycznej (wraz z odległością od Paryża spada wysokość cen ziemi i nieruchomości) i sektorowej, związanej ze strategiami mobilności mieszkaniowej gospodarstw domowych, które poszukując nowego domu, w pierwszej kolejności rozpatrują uprzednio zamieszkiwane okolice (Rhein, Berger 1988).

Badania dotyczące poziomu segregacji społecznej według grup społeczno-zawodowych, prowadzone w latach 1960. wykazały, że najbardziej segregowane w przestrzeni Paryża są najwyższe i najniższe kategorie, przy czym pierwsza grupa wykazuje silną koncentrację (Brun, Chauviré 1983). Porównanie struktur społecznych z 1962 i z 1975 roku wskazuje na stopniowe zastępowanie niższych kategorii społecznych w dzielnicach dotychczas robotniczych (na północy, wschodzie i częściowo na południu Paryża) przez kadry zarządzające. Zjawisko to nazwano bezwzględny uburzuazyjnieniem. W dzielnicach tradycyjnie zdominowanych przez wyższe kategorie społeczne (w centrum i na zachodzie) następuje proces relatywnego uburzuazyjnienia przejawiający się wzrostem liczby wyższych kategorii społecznych (podczas gdy słabsze kategorie społeczne są zmuszone do opuszczenia tych dzielnic). J. Brun i Y. Chauviré (1983), podobnie jak poprzedni badacze, podkreślają narastanie zróżnicowań społecznych: wzrost uburzuazyjnienia dzielnic burżuazji, silniejszą proletaryzację (zubożenie) dzielnic robotniczych oraz spadek liczby rzemieślników oraz drobnych sprzedawców. Tym samym powolny proces wyrugowania niższych klas społecznych z dzielnic burżuazyjnych na peryferia nadal postępował w latach 1980. (Rozenblat 1989), negatywnie wpływając na naturalną mozaikę społeczną stolicy (Pinçon, Pinçon-Charlot 2001). Tymczasem badania w skali metropolitalnej wskazują na istnienie silnych powiązań pomiędzy zajmowanym stanowiskiem pracy a pochodzeniem: koncentracji imigrantów oraz osób zajmujących stanowiska robotnicze przeciwstawiano koncentrację Francuzów, zajmujących

stanowiska kierownicze i menadżerskie (Rhein 1998a). Jednocześnie zaobserwowano spadek koncentracji imigrantów w osiedlach zamieszkałych przez klasę średnią i wyższą, zarówno w samym Paryżu jak i na jego przedmieściach (ibidem). Zróżnicowania społeczne oraz segregacja społeczna, związana częściowo z rozmieszczeniem mieszkań HLM, są również wyraźnie zarysowane w mikroskali, np. w skali gminy (Oberti 1995).

Badania prowadzone przez socjologów wskazują na trwałość historycznego podziału miasta na dzielnice burżuazji i intelektualistów oraz dzielnice robotnicze (Pinçon, Pinçon-Charlot 1989, 2004; Pinçon, Pinçon-Charlot, Rendu 1989; Marchand 1993). Podobny współczesny obraz rysuje rozmieszczenie ludności według kategorii dochodów w porównaniu do średniej w regionie (Sagot 2013). Podział ten ulega pewnym przemianom, wynikającym z jednej strony z rozlewania się stref zajmowanych przez wyższe kategorie społeczno-zawodowe na tereny sąsiadujące oraz z sukcesji niektórych dawnych dzielnic robotniczych przez średnie i wyższe kategorie społeczno-zawodowe w wyniku gentryfikacji (por. Bidou-Zachariasen, Poltorak 2008).

Jednocześnie zdaniem Y. Fijalkow i M. Oberti (2001), przestrzenie burżuazyjne lub robotnicze zazwyczaj nie są jednorodne. Niemniej jednak, następuje wzmocnienie uburżuazyjnienia w rejonach, które były wcześniej elitarne. Pogłębiają się zatem zróżnicowania społeczne w przestrzeni Paryża i jego aglomeracji oraz przestrzenna separacja najwyższych i najniższych kategorii społecznych (Préteceille 2006). Głównym elementem wyróżniającym współczesną strukturę społeczną aglomeracji paryskiej jest więc koncentracja wyższych grup społecznych a nie grup robotniczych, o niższych dochodach (Fijalkow, Oberti 2001). E. Préteceille (2012) zauważa, że w latach 1990–2006, poziom segregacji kategorii społeczno-zawodowych tworzących klasę wyższą nie był jednakowy: poziom segregacji osób zajmujących wyższe stanowiska menadżerskie w prywatnych przedsiębiorstwach jest wysoki i wykazuje tendencję wzrostową, podczas gdy poziom segregacji osób zajmujących stanowiska związane z nauką, badaniami jest niski i wykazuje tendencję spadkową. Ponadto, stratyfikacja społeczna nie ogranicza się jedynie do podziału na wyższe i niższe kategorie, ponieważ niezmiennie istotną grupę stanowi klasa średnia. Poddaje się tym samym w wątpliwość tezę S. Sassen (1991) o dualności struktur społecznych w miastach globalnych (Préteceille 1995; Rhein 1998b).

Odwołując się do typologii P. Bessy i E. Préteceille, Y. Fijalkow i M. Oberti (2001) wyróżniają cztery typy dzielnic paryskich: piękne dzielnice (fr. *beaux quartiers*), dzielnice burżuazji intelektualnej, dzielnice średnie, zróżnicowane oraz dzielnice robotnicze (fr. *quartiers populaires*). Dzielnice pierwszego typu stają się coraz bardziej homogeniczne, jednakże występuje w nich wyraźna polaryzacja społeczna, ukształtowana poprzez społeczny dystans pomiędzy burżuazją (charakteryzującą najwyższymi dochodami) a osobami wykonującymi proste zawody (sprzątaczką, konsjerż, ochrona, etc.).

W przypadku drugiego typu dzielnic, homogeniczność odgrywa mniejsze znaczenie, a głównym czynnikiem decydującym o napływie określonych kategorii społecznych jest poziom dochodów. Osoby wywodzące się z niższych kategorii społecznych nie zamieszkują tych dzielnic, ponieważ nie dysponują odpowiednimi dochodami na zakup lub wynajem mieszkania. Mieszkańcy podlegają jednak wewnętrznej polaryzacji. W efekcie, grupa społeczna o wysokim kapitale kulturowym i społecznym zarówno zamieszkuje dzielnicę jak i w niej pracuje oraz konsumuje inne usługi (przykładem mogą być dzielnice: Saint-Michel, Odéon, Saint-Germain-des-Près). Natomiast grupy pracowników lokalnych sklepów i punktów usługowych są jedynie użytkownikami dzielnicy. Mieszkańcy należą zazwyczaj do elity intelektualnej, jednak struktura użytkowników tych dzielnic jest silnie zróżnicowana. W efekcie zróżnicowanie społeczne widoczne „na ulicy” jest relatywne.

Trzeci typ dzielnic paryskich charakteryzuje zróżnicowana struktura społeczna, będąca często wynikiem przeprowadzonych działań renowacji miejskiej. Dzielnice te zamieszkuje klasa średnia: w południowych dzielnicach Paryża są to osoby zajmujące stanowiska techniczne (inżynierowie, technicy, kadra administracyjna przedsiębiorstw), a w części wschodniej i północnej: pracownicy niższego rzędu (sektora publicznego, też robotnicy).

Czwarty typ dzielnic paryskich wyróżniony przez P. Bessy i E. Préteceille odpowiada dzielnicom robotniczym (część XVIII, XIX i XX okręgu) oraz zdominowanym przez obecność obcokrajowców (la Goutte d'Or, Belleville, Bonne-Nouvelle). Zróżnicowanie społeczne odpowiada współzamieszkiwaniu klasy średniej, klasy robotniczej i imigrantów, którzy wspólnie korzystają z przestrzeni publicznej i infrastruktury społecznej (w tym także z tych samych szkół). Należy również podkreślić, że z uwagi na znaczny wzrost cen nieruchomości w Paryżu, zamieszkiwanie w dzielnicy robotniczej niejednokrotnie nie wynika z wolnego wyboru danego gospodarstwa domowego a jest jedyną możliwością żeby pozostać mieszkańcem stolicy.

W przypadku dzielnic robotniczych, zmiany w strukturze społecznej zapoczątkowane w latach 1960. następowały na skutek działania dwóch odmiennych procesów: napływu gospodarstw domowych należących do średnich i wyższych klas oraz na skutek częściowego odnowienia warstwy robotniczej przez imigrację (fr. *renouvellement des classes populaires par l'immigration*) (Clerval 2008). Konstatacja ta nawiązuje do tezy, że w regionie IDF nastąpiła częściowa substytucja stanowisk pracy dla robotników przemysłowych przez inne stanowiska robotnicze, spoza sektora przemysłowego (niewymagające wysokich kwalifikacji), które przyczyniły się do koncentracji imigrantów w regionie (Rhein 1998b). Niemniej jednak w latach 1975–1999, udział gospodarstw domowych robotników spadł w Paryżu o blisko jedną czwartą. Ich koncentracja następuje natomiast w osiedlach HLM na bliskim północnym przedmieściu, w strefach przemysłowych doliny Sekwany, jak

również w gminach położonych w drugim pierścieniu przedmieść, zwłaszcza na północy i wschodzie regionu Île-de-France. Na rozmieszczenie mieszkań HLM, kształtujące przestrzenne wzory segregacji, nakłada się również zróżnicowana dostępność infrastruktury publicznej w przypadku poszczególnych osiedli mieszkaniowych tego typu (Pinçon-Charlot i in., 1986).

Przemiany struktur społeczno-przestrzennych w Paryżu oraz w regionie IDF są często wyjaśniane procesem uburżuazyjnienia lub gentryfikacji. Jedne z pierwszych badań gentryfikacji w Paryżu przedstawiła S. Chalvon-Demersay (1984) na przykładzie dzielnicy Petit Montrouge w XIV okręgu. Autorka wyjaśniała proces gentryfikacji jako wymianę mieszkańców budynków poddawanych rehabilitacji, wskutek napływu nowych mieszkańców do dzielnicy. Zwróciła również uwagę na ograniczone kontakty pomiędzy „starymi” a „nowymi” mieszkańcami, przy czym obydwie grupy charakteryzowały odmienne praktyki przestrzenne np. określone skwery czy też kawiarnie były odwiedzane niemal wyłącznie przez daną grupę mieszkańców (ibidem). Kolejne badania dotyczące zmian w kompozycji społecznej, przeprowadzone w 80 paryskich dzielnicach na podstawie danych ze spisów ludności z 1962, 1968 i 1975 r., wskazały na pierwsze symptomy gentryfikacji zwłaszcza w dzielnicach położonych na lewym brzegu Sekwany (Noin 1984). Inne prace dotyczyły gentryfikacji badanej na przykładzie pojedynczych dzielnic Paryża, np. Goutte d’Or (Mandel 2005; Bacqué, Fijalkow 2006), le Marais (Djirikian 2004), Château-Rouge (Chabrol 2007), Sainte-Marthe (Bidou-Zachariasen, Poltorak 2008), etc. W niedawno opublikowanym *Atlasie regionu paryskiego* (IAU 2013) zwizualizowano na mapie regionu IDF zmianę wartości wskaźników gentryfikacji w skali gmin w latach 1990–2006. Dysproporcje pomiędzy obszarami charakteryzującymi się nadreprezentacją wyższych kategorii społecznych oraz tymi, w których dominują kategorie robotnicze znacząco pogłębiły się w tym okresie.

Jedną z najnowszych prac analitycznych dotyczących gentryfikacji w Paryżu jest rozprawa doktorska A. Clerval (2008), opublikowana niedawno w rozszerzonej wersji pod tytułem *Paris sans le peuple, la gentrification de la capitale* (2013). Autorka, odwołująca się w swoich badaniach do neomarksiistowskiej myśli N. Smith’a, stwierdza, że pomimo funkcjonującej polityki różnicowania społecznego, proces gentryfikacji prowadzi do wyparcia klasy robotniczej z Paryża. Zdaniem A. Clerval, polityka prowadzona przez władze lokalne przyczynia się wręcz do przyspieszenia gentryfikacji, zwłaszcza od początku lat 1990. gdy zaczęto przeznaczać wyższe środki na działania związane z rehabilitacją zamiast z renowacją.

Zmiany społeczne dokonujące się w Paryżu należy także rozważać w kontekście przemian następujących w całym regionie oraz mobilności mieszkaniowej w skali kraju. Jak zauważają M. Berger i J. Brun (2006), wzrost koncentracji wyższych kategorii zawodowych w Paryżu jest przede wszystkim

wynikiem napływu tych grup społecznych (głównie młodych samotnych osób oraz młodych par bez dzieci) z prowincji (czyli spoza regionu IDF) oraz zza granicy. W efekcie wzrost udziału wyższych kategorii społecznych w przestrzeni miasta nie jest rezultatem „powrotu do centrum” zamożnych gospodarstw domowych, które wcześniej przeniosły się na przedmieścia czy też peryferia regionu paryskiego a teraz porzucają model zamieszkania w domu jednorodzinnym. Francuscy badacze podkreślają fakt, że grupa burżuazji i arystokracji nigdy nie opuściła centralnych dzielnic Paryża, dlatego też traktowanie gentryfikacji jako „powrotu do miasta wyższych kategorii społecznych” nie może wyjaśniać zachodzących zmian. A. Clerval (2008a) proponuje ujęcie dychotomiczne w badaniach gentryfikacji Paryża: klasyczne uburżuazyjnienie „pięknych dzielnic” (fr. *beaux quartiers*), które zawsze zamieszkiwała arystokracja oraz gentryfikacja dawnych dzielnic robotniczych (zwłaszcza we wschodniej części Paryża). W przypadku Paryża, autorka ta wskazuje również dwie możliwe formy gentryfikacji: spontaniczną i zaprogramowaną. Gentryfikacja spontaniczna jest spowodowana osiedleniem się artystów oraz osób wykonujących zawody związane z kulturą i sztuką w dzielnicy robotniczej. Gentryfikacja zaprogramowana jest rezultatem działań prowadzonych przez władze lokalne, związanych z renowacją (w miejscu wyburzonych budynków powstają nowe mieszkania na sprzedaż lub wynajem, zamieszkałe przez wyższe grupy społeczno-zawodowe).

\*\*\*

Paryska gentryfikacja i uburżuazyjnienie są dwoma równoległymi procesami, które są częściowo zbliżone do tych, opisywanych w literaturze anglosaskiej, niemniej jednak charakteryzują się pewną specyfiką, wynikającą z lokalnych i krajowych uwarunkowań.

### 2.3.2. SPECYFIKA STRUKTURY SPOŁECZNO-PRZESTRZENNEJ WARSZAWY

Struktury społeczno-przestrzenne w polskich miastach podlegały istotnym przemianom w XX wieku, wywołanym przez szczególne czynniki, ukształtowane w wyniku historycznych i ekonomicznych uwarunkowań. Z. Pióro (1962) wyróżnił trzy grupy czynników odpowiedzialnych za te przekształcenia: przestrzenno-materialne (układy przestrzenno-funkcjonalne, zniszczenia wojenne, nowe realizacje urbanistyczne w starych miastach, nowe miasta i osiedla), polityczno-ekonomiczne (ograniczenia prawa własności i wielu tradycyjnych wartości, polityka kwaterunkowa, centralnie planowanie gospodarcze, niedoskonałości systemu planowania) oraz społeczno-kulturowe (istnienie tradycyjnych wzorów zachowań i wartości społecznych, powstawanie nowych systemów i wartości na skutek przemian społecznych i technicznych, konfrontacja na terenie miasta w wyniku migracji ludności kultury miejskiej i wiejskiej).

Po II wojnie światowej, niektóre z podziałów społecznych w mieście zostały utrzymane, na przykład podział na dzielnice inteligencji oraz klasy robotniczej. Tendencja do utrzymania tego podziału była intensyfikowana przez określone rozmieszczenie nowo przybyłych do miast, wynikające z poprzedniego miejsca zamieszkania (miasto/wieś) oraz ze statusu społecznego jednostki. Gospodarstwa domowe, które wywodziły się z terenów miejskich preferowały dzielnice inteligenckie, natomiast tereny zamieszkałe przez ludność robotniczą przyciągały imigrantów ze wsi.

Pierwsze badania struktur społeczno-przestrzennych w Warszawie przeprowadzono w latach 1970. na podstawie danych statystycznych z Narodowych Spisów Powszechnych z 1931 i z 1970 roku (Węclawowicz 1975, 1979). Kategorie zróżnicowań, wymienione dla kapitalistycznej Warszawy w 1931 roku, odpowiadały wymiarom identyfikowanym w miastach amerykańskich i zachodnioeuropejskich tj.: położenie klasowo-etniczne (status społeczny), położenie wyznaniowe i ekonomiczne (status etniczny) oraz położenie demograficzne (status rodzinny). Podobne kategorie wydzielono w strukturze społeczno-przestrzennej socjalistycznej Warszawy, mimo że skala zróżnicowań była znacznie mniejsza w porównaniu do okresu międzywojennego.

W czasach socjalistycznych, istotnym czynnikiem kształtowania nowej struktury społecznej stała się polityka mieszkaniowa: przydział mieszkań według normy powierzchni na osobę oraz dokwaterowywanie osób lub rodzin do mieszkań o dużym metrażu (Liszewski 2008). W 1944 roku, na mocy dekretu o zasadach przydziału przestrzeni mieszkalnej, właściciele domów o powierzchni przekraczającej 100 m<sup>2</sup> zostali pozbawieni prawa dysponowania mieszkaniami. Prawo to przeniesiono natomiast na władze kwaterunkowe miasta<sup>12</sup>. Zróżnicowanie społeczno-przestrzenne w polskich miastach zaczęły kształtować czynniki ideologiczne, zasada ekonomicznego egalitaryzmu oraz ideał równości klas, szczególnie widoczne w dużych miastach. W 1954 roku ogłoszono nowe przepisy meldunkowe, zgodnie z którym osoby przybywające do Warszawy na pobyt stały mogły dokonać obowiązku rejestracji jedynie po uzyskaniu odpowiedniego zezwolenia. W ten sposób ograniczono napływ migracyjny oraz dokonano swoistej selekcji migrantów pod kątem ich użyteczności w rozwoju gospodarczym Warszawy<sup>13</sup> (Iwanicka-Lyrowa 1988). Wskutek realizacji zasady egalitaryzmu, osoby pochodzące z różnych grup społecznych kierowano do tych samych osiedli mieszkaniowych (Molski 1988); nie uwzględniano ani preferencji lokalizacyjnych, ani

<sup>12</sup> W efekcie, niska odpłatność za użytkowanie mieszkania pozbawiła właścicieli możliwości czerpania zysku z podnajmu. Zasady te ułatwiły powrót do miast ludności ale jednocześnie zapoczątkowały proces dewastacji starego budownictwa w wyniku przeludnienia oraz braku właściwej konserwacji obiektów.

<sup>13</sup> Po wprowadzeniu ograniczeń meldunkowych napływ migracyjny ze wsi zmalał z 40 do 25%. Osiedlenie się w Warszawie było możliwe jedynie po wykazaniu się kwalifikacjami, które były niedostatecznie reprezentowane w mieście. Efektem ograniczeń meldunkowych w latach 1960. było lepsze przygotowanie zawodowe robotników pochodzenia wiejskiego niż robotników urodzonych w Warszawie (Iwanicka-Lyrowa 1988).

preferencji lokalowych (Węclawowicz 1979, 1988, 1996). Wybory jednostki nie były zależne wyłącznie od jej możliwości finansowych, a mieszkania „z przydziału” uniemożliwiały formowanie się struktur społeczno-przestrzennych poprzez sukcesję czy inwazję, które miały miejsce w miastach amerykańskich i zachodnioeuropejskich (Coudroy de Lille 2000).

Ukształtowana w ten sposób struktura społeczna w dzielnicach była silnie zróżnicowana lub też jednorodna (przykładem są osiedla mieszkaniowe wybudowane dla robotników pracujących w fabrykach). Zróżnicowanie przestrzeni polskich miast po II wojnie światowej można zatem rozpatrywać w następujących wymiarach: kompozycji społeczno-zawodowej, pochodzenia mieszkańców, warunków zamieszkania jak również społecznych i biologicznych patologii (Węclawowicz 2007). E. Jaźwińska-Motyłska (1990) zwróciła uwagę na specyfikę struktury społeczno-zawodowej mieszkańców Warszawy w latach 1970. Ponad połowę społeczności stolicy stanowili pracownicy umysłowi (specjaliści, kierownicy, technicy i wyspecjalizowani pracownicy administracyjno-biurowi, niewyspecjalizowani pracownicy fizyczno-umysłowi), wśród których dominowali pracownicy wysoko wykwalifikowani, czyli inteligencja i technicy. W kolejnych latach nastąpił nieznaczny przyrost udziału inteligencji, co było związane z wyższym niż w innych miastach odsetkiem osób zatrudnionych w nauce, kulturze i administracji oraz pracujących w przemyśle precyzyjnym (ibidem). Ponadto, zaobserwowano przyrost wykształcenia we wszystkich badanych grupach zawodowych oraz spadek udziału osób o najniższym wykształceniu.

Badania struktur społeczno-przestrzennych w skali aglomeracji warszawskiej koncentrowały się na rozmieszczeniu ludności według dużych grup zawodowych (robotnicy, inteligencja, rolnicy) oraz według poziomu wykształcenia (Ciechocińska 1975; Budzynowska 1985). Poziom zróżnicowań społeczno-przestrzennych w aglomeracji warszawskiej w latach 1978–1988, mierzony rozmieszczeniem osób z wyższym wykształceniem wskazuje na wyraźną dominację Warszawy oraz pozostałych miast województwa (Węclawowicz 1991). Wyraźnie zarysował się również podział na wschodnią i zachodnią część aglomeracji, przy czym ta pierwsza charakteryzowała się wyższym udziałem osób o niskiej pozycji społecznej w przeciwieństwie do części zachodniej. Zaobserwowano również stabilność struktur społecznych w badanym okresie, zwłaszcza w przypadku rozmieszczenia osób z wyższym wykształceniem. Obszary te mogą stać się w przyszłości miejscem rywalizacji wyższych grup społeczno-zawodowych (ibidem).

Specyfika kształtowania się struktury społeczno-przestrzennej miasta socjalistycznego niewątpliwie wpłynęła na jej późniejsze modyfikacje, a rys historyczny jest nadal widoczny we współczesnej strukturze społeczno-przestrzennej miasta postsocjalistycznego. Niemniej jednak w latach 1990. nastąpiła intensyfikacja zróżnicowań społecznych, zarówno w skali miasta jak i w skali regionalnej (Węclawowicz 1997, 1999). Ponadto wzrósł poziom



nierówności społecznych, związanych z narastającym ubóstwem, bezrobociem, bezdomnością i patologiami społecznymi (Chmielewska 2004). Następstwem polaryzacji jest wzrost elitarności obszarów dotychczas bogatych oraz pogłębiający się kryzys terenów biednych. Ewolucji i rozszerzeniu podlega klasa bogatych, a jednocześnie sfera ubóstwa (grupy bezrobotnych i bezdomnych, a w przyszłości także częściowo emigrantów) zwiększa swój zasięg. W dobie transformacji systemowej kształtuje się natomiast nowa klasa średnia. Jednocześnie w latach 1990. Warszawę nadal charakteryzuje wyższy niż w całym kraju o ponad dwa razy udział najwyższych pozycji zawodowych przy niskim udziale zawodów robotniczych, odpowiednio 24,7% w Warszawie wobec 43,8% w całym kraju (Cichomski 2004).

We współczesnej strukturze społecznej występują trzy podstawowe grupy społeczne (Węclawowicz 2002): elity, klasy średniej oraz biedoty. W skład elity wchodzi przedstawiciele byłej elity komunistycznej jak również członkowie nomenklatury, antykomunistycznej opozycji oraz inteligencji, a w nielicznych przypadkach również przedstawiciele byłej klasy robotniczej lub chłopstwa. Klasę średnią tworzą przedstawiciele byłej komunistycznej nomenklatury, liderzy opozycji antykomunistycznej oraz inteligencji. Natomiast w skład biedoty wchodzi przedstawiciele wszystkich kategorii społecznych, którzy stracili w wyniku transformacji (bezrobotni, część robotników niewykwalifikowanych, większość ludności rolniczej, właściciele małych gospodarstw rolnych a nawet niższych grup inteligencji oraz starsze osoby). Wskutek procesów globalizacji i rosnącego znaczenia kontaktów międzynarodowych, w Warszawie powstała nowa warstwa społeczna – klasa metropolitalna, o wysokim statusie materialnym, funkcjonująca w mniejszym lub większym zakresie w sieci europejskich lub światowych metropolii (Jałowicki i in. 2004).

Ostatnie badania struktury społeczno-przestrzennej Warszawy z zastosowaniem analizy składowych głównych na podstawie danych z Narodowego Spisu Powszechnego 2002 przedstawił M. Smętkowki (2009a). Wyróżnił on pięć podstawowych metacech tej struktury opisywanych przez: sytuację rodzinną, pozycję społeczno-zawodową, marginalizację społeczną, ludność napływową po 1988 roku oraz młodzież i studentów. Pierwszą cechą charakteryzuje rozkład koncentryczny: dominacja osób starszych w centrum miasta oraz rodzin z dziećmi w strefach peryferyjnych (tj. zarówno w osiedlach mieszkaniowych z lat 1970. i 1980.: Ursynów, Bemowo, Jelonki, Chomiczówka, Wawrzyszew, Tarchomin, Goćław, Ursus, jak i tych najnowszych: Kabaty czy Nowodwory). Druga składowa, odpowiadająca pozycji zawodowej przyjęła układ sektorowy. Koncentracja najwyższych kategorii społeczno-zawodowych na osi północ-południe (od Żoliborza, przez Śródmieście do Mokotowa), jak również w kilku enklawach, np. Saska Kępa, Szczęśliwice, południowy Ursynów. Sektory odpowiadające koncentracji niższych kategorii zawodowych położone są przede wszystkim na osi wschód-zachód, ze szczególnym uwzględnieniem dzielnic Wola oraz Praga

Północ oraz skrajnych terenów osi północ-południe: Bielany i centralna część Ursynowa. M. Smętkowski (2009a) zaproponował koncentryczno-sektorowy rozkład cechy dotyczącej marginalizacji społecznej, wskazując na istotne enklawy ubóstwa śródmiejskiego (Wola, południowe Śródmieście, Praga). Rozkład czwartej metacechy był bezpośrednio związany z obszarami nowego budownictwa, a piątej, głównie z sąsiedztwem wyższych uczelni. Na podstawie przeprowadzonej analizy, M. Smętkowski sugeruje, że mozaikowa struktura społeczno-przestrzenna Warszawy z lat 1970. uzyskała bardziej wyraziste elementy układu koncentrycznego i klinowego, które wykazują podobne cechy jak w przypadku innych miast europejskich. Zauważa on również, że procesy kształtujące współczesną strukturę społeczną stolicy są bardzo zbliżone do tych działających w miastach krajów zachodnioeuropejskich.

Trwałość struktury społeczno-przestrzennej Warszawy została potwierdzona podczas badań zmiany poziomu segregacji w latach 1988 i 2002 (Marcinićzak i in. 2012). Wartości wskaźników pozostały na niemal niezmiennym poziomie, a także poziom segregacji społecznej w polskich miastach jest nadal zdecydowanie niższy niż w miastach zachodnioeuropejskich. Po trzecie, analiza wskaźników segregacji z trzech lat (1978, 1988 i 2002) wykazała słabą tendencję spadkową (Marcinićzak i in. 2013), potwierdzając tym samym tezę o paradoksie postsocjalistycznej segregacji (Sýkora 2009). Jednocześnie od lat 1980. wzrósł poziom segregacji osób starszych, charakteryzujących się niską mobilnością mieszkaniową (Węćławowicz 1998), a podział na „młode” i „stare” tereny jest nadal jednym z istotnych elementów zróżnicowań w obszarach miejskich (Węćławowicz 2002).

#### **2.4. AKTORZY ZMIAN SPOŁECZNO-PRZESTRZENNYCH W ŚWIETLE PODEJŚCIA STRUKTURALISTYCZNEGO**

Badania segregacji społecznej oraz struktur społeczno-przestrzennych wykazują istnienie silnego związku pomiędzy rozmieszczeniem grup społecznych, demograficznych czy też etnicznych a typem zabudowy mieszkaniowej. Dlatego też, poziom zróżnicowań społecznych jest często wyjaśniany w odniesieniu do struktury warunków mieszkaniowych, definiowanych jako część szerszego zagadnienia, jakim są warunki życia. Warunki mieszkaniowe są rozumiane jako suma standardu mieszkania, budynku mieszkalnego, w którym znajduje się mieszkanie oraz otoczenia tego budynku (Kaczmarek 1996). Opisując strukturę warunków mieszkaniowych stosuje się zazwyczaj mierniki ilościowe: liczba mieszkań na 1000 mieszkańców, liczba osób na izbę mieszkalną, wydatki na gospodarkę mieszkaniową i usługi komunalne na 1 mieszkańca (Lisowski 2004). Warunki mieszkaniowe obejmują także cechy jakościowe mieszkań, głównie ich wielkość, strukturę i lokalizację oraz wyposażenie sanitarne i techniczne (Rajman 2003). Bardzo często struktura wiekowa zasobów oraz ich wyposażenie w instalacje są uważane za

podstawowe i najważniejsze mierniki warunków mieszkaniowych (Sobczyk 1990). Poszczególne grupy społeczne charakteryzuje zróżnicowany (nie-równy) dostęp do najlepszych warunków mieszkaniowych.

Zmiany warunków mieszkaniowych mogą być generowane przez różnych aktorów sektora mieszkaniowego. Rozważając rolę aktorów sektora mieszkaniowego, którzy kształtują i modyfikują warunki zamieszkania, odwołano się do koncepcji klas mieszkaniowych (Rex, Moore 1967), która stała się podstawą podejścia menedżerskiego. Koncepcja ta odrzuca biologiczne analogie szkoły chicagowskiej, przedstawiając miasto jako strefę konfliktów i rywalizacji o mieszkania jako kluczowy czynnik dynamizujący rynek mieszkaniowy. Efektem tego konfliktu wynikającego ze zróżnicowanego stopnia dostępności mieszkań, traktowanych jako dobra ograniczone i nieliczne, są tzw. klasy mieszkaniowe (ang. *housing classes*). Na podstawie badań przeprowadzonych w Sparbrook (część Brimingham), wyróżniono następujące klasy mieszkaniowe, charakteryzujące się zróżnicowanym rozmieszczeniem w przestrzeni miejskiej:

- właściciele dużych domów w pożądanym dzielnicach (ang. *the outright owners of large houses in desirable areas*),
- spłacający hipotekę własnych domów w pożądanym dzielnicach (ang. *mortgage payers who „own” houses in desirable areas*),
- lokatorzy mieszkań komunalnych (ang. *council tenants in council-built houses*),
- lokatorzy mieszkań komunalnych w budynkach czekających na zburzenie (ang. *council tenants in slum houses awaiting demolition*),
- właściciele domów zakupionych poprzez zaciągnięcie krótkoterminowej pożyczki, którzy są zmuszeni do podnajmowania, żeby spłacić raty pożyczki (ang. *owners of houses bought with short-term loans who must take in lodgers to meet loan repayments*)
- wynajmujący pokoje w domach lub pensjonatach (ang. *tenants of rooms in lodging houses*).

Zaproponowana struktura „klasowa” wynika bezpośrednio ze zróżnicowanego dostępu do mieszkań prywatnych i komunalnych. Ten zaś jest determinowany z jednej strony dochodami, pozycją zawodową oraz statusem etnicznym jednostki, a z drugiej, zasadami, według których funkcjonuje publiczny i prywatny sektor mieszkaniowy. Zamożne gospodarstwa domowe nabywają mieszkania bezpośrednio na wolnym rynku. Pozostali, próbując wejść do „sektora właścicieli” muszą spełnić wymagania stawiane przez towarzystwa mieszkaniowe (przyp. autora: sytuacja brytyjska), które również prowadzą określoną politykę i preferują gospodarstwa domowe, których członków charakteryzuje stałe zatrudnienie oraz średnie lub wyższe dochody. Z drugiej strony, wejście na rynek mieszkań komunalnych jest zdeterminowane kryteriami przydziału, stosowanymi przez władze lokalne.

Gospodarstwa domowe, które nie posiadają ani odpowiednich środków na zakup mieszkania, ani nie kwalifikują się do przydziału lokalu komunalnego, są zmuszone do najmu lub też do zaciągnięcia pożyczki na zakup tańszego mieszkania.

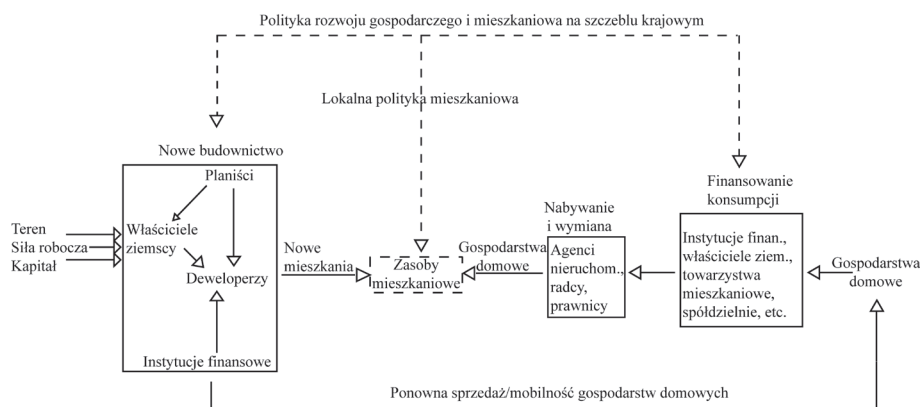
Koncepcja klas mieszkaniowych została skrytykowana m.in. przez R. Haddon (1970), który zasugerował, że w centrum badań nad mieszkalnictwem powinny znaleźć się sposoby „dostępu” do mieszkań, np. sposób, w jaki różne grupy negocjują z instytucjami reguły swojego dostępu do rynku mieszkaniowego. Skrytykowano również założenie, że wszystkie gospodarstwa domowe pożądamy tego samego typu mieszkania oraz brak uwzględnienia w tej koncepcji efektów cyklu życia rodziny (Pahl 1975 za: Basset, Short 1980). Niemniej jednak, koncepcja klas mieszkaniowych ukazuje pewien przymus wyboru istniejący w ramach danego rynku mieszkaniowego (Pacione 2001).

Krytyka koncepcji J. Rex i R. Moore sprawiła, że kolejne badania skoncentrowano na instytucjach związanych z rynkiem mieszkaniowym oraz na ograniczeniach występujących na tym rynku. Wymienione elementy stały się podstawą podejścia menedżerskiego, przypisującego funkcjonującym organizacjom istotny wpływ na społeczeństwo (Enteman 1993). Podstawowe założenia tej koncepcji zostały przedstawione przez socjologa R. Pahl (1975), który postawił trzy pytania badawcze, dotyczące funkcjonowania miasta: Kto otrzymuje ograniczone zasoby i udogodnienia? Kto decyduje o tym w jaki sposób dystrybuować lub przydzielać te zasoby? Kto decyduje o tym, kto decyduje? Grupę, która ma wpływ na dystrybucję i przydział zasobów nazwał miejskimi menedżerami (ang. *urban managers*) i wymienił w niej: menedżerów w zasobach komunalnych (ang. *public housing managers*), agentów nieruchomości (ang. *estate agents*), urzędników gminnych (ang. *local government officers*), deweloperów mieszkaniowych (ang. *property developers*), reprezentantów instytucji budujących (ang. *representatives of building societies*), reprezentantów agencji ubezpieczeniowych (ang. *representatives of insurance agencies*), urzędników odpowiedzialnych za zatrudnienie młodych (ang. *youth employment officers*), pracowników pomocy społecznej (ang. *social workers*), sędziów (ang. *magistrates*) oraz radnych (ang. *councillors*). Miejskich menedżerów charakteryzuje niezależny wpływ na dystrybucję zasobów, a w rezultacie mogą oni wzmacniać, odzwierciedlać lub redukować nierówności wywołane przez zróżnicowanie wynagradzane osoby zajmujące różne stanowiska (Basset, Short 1980).

Koncepcja R. Pahl jest uznawana za ramę dla badań rynku mieszkaniowego, poprzez uwzględnienie istnienia wielu podmiotów, wpływających na dystrybucję mieszkań. Badanie miejskich menedżerów oraz instytucji, które reprezentują pozwala zrozumieć działanie rynku mieszkaniowego, a zwłaszcza sposobu przyznawania określonym typom gospodarstw domowych danych typów mieszkań (Basset, Short 1980).

F. Gray (1975) zauważa, że wiele grup społecznych ma ograniczony wybór miejsc zamieszkania i warunków mieszkaniowych, wynikający z ich pozycji na rynku mieszkaniowym oraz z wpływu jednostek lub instytucji kontrolujących działania określonego systemu mieszkaniowego. Większość badaczy ignoruje fakt, że wybór miejsca zamieszkania nie jest w pełni wolny, a gospodarstwa domowe są zmuszone do wyboru określonej lokalizacji czy typu mieszkania. F. Gray (1975) podaje przykład przydziału mieszkań socjalnych: to władze lokalne (lub inne instytucje publiczne) decydują komu przyznać lokal. W rezultacie, działania gospodarstw domowych jako aktorów na rynku mieszkaniowym są częściowo ograniczane przez miejskich menedżerów.

Podstawowa krytyka koncepcji menedżerów miejskich dotyczyła niezdefiniowanego stopnia autonomii miejskich menedżerów, których początkowo uznawano za całkowicie niezależnych (Norman 1975). Zdaniem P. Williams (1978), miejski menedżeryzm nie stanowił ani spójnej koncepcji ani teorii, może być natomiast ramą dla prowadzonych badań. Jednocześnie sam autor koncepcji (R. Pahl) dostrzegał pewne mankamenty tego podejścia, np. Jakie są korzyści (cele) tych, którzy manipulują miejskim systemem? Jeśli menedżerowie nie współpracują ze sobą regularnie to przyjęte założenia nie są poprawne. Można się zastanawiać kim dokładnie są miejscy menedżerowie (władze centralne i lokalne czy również prywatni aktorzy i instytucje?) i czy nie przypisuje się im zbyt wielkiej władzy. Należy również zwrócić uwagę na problem skali, w której prowadzone są badania menedżerów: im mniejsza, bardziej lokalna skala badania, tym wpływ menedżerów (odpowiedzialnych za lokalną kontrolę) będzie większy (Williams 1978).



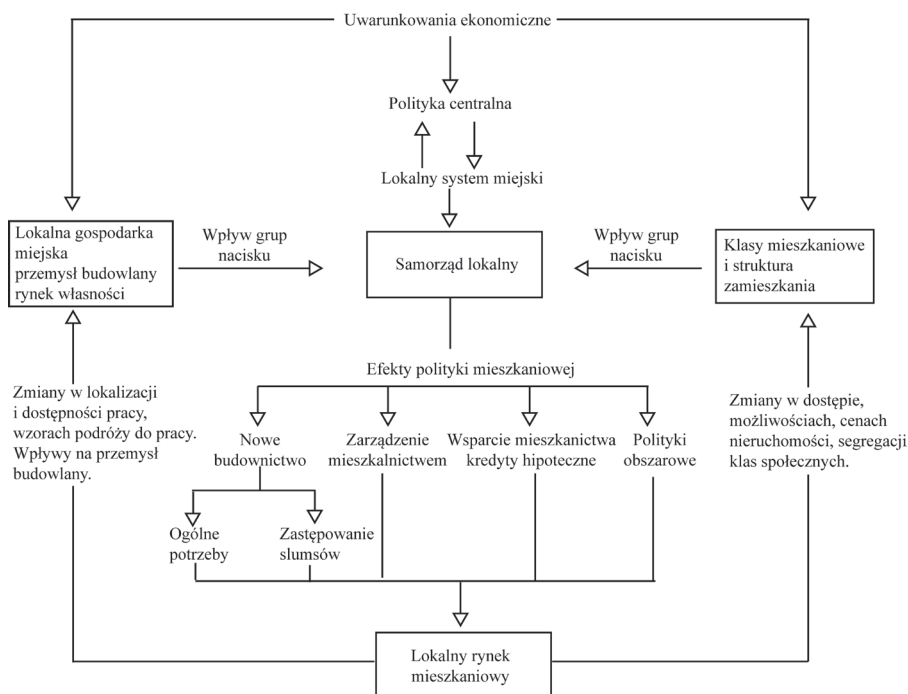
Ryc. 6. Interakcje pomiędzy aktorami wolnego rynku mieszkaniowego

Fig. 6. The interactions between the agents in the private housing market

Źródło / Source: Basset, Short 1980 s. 58 (tłumaczenie własne)

W duchu podejścia menedżerskiego opracowano schemat obrazujący funkcjonowanie wolnego rynku mieszkaniowego (ryc. 6). W realiach brytyjskich, najbardziej istotnym aktorem na rynku byli deweloperzy, którzy zdobywają teren, uzyskują pozwolenie na budowę, zbierają fundusze na budowę mieszkań i w wielu przypadkach dokonują budowy (Basset, Short 1980). W efekcie, decyzje podjęte przez dewelopera mają znaczący wpływ na architekturę, lokalizację budynku oraz koszt mieszkań.

Na podstawie badań prowadzonych w Wielkiej Brytanii, zaproponowano również schemat wyjaśniający funkcjonowanie brytyjskiego rynku mieszkaniowego (ryc. 7), który w postaci zgeneralizowanej może zostać wykorzystany do zrozumienia zasad funkcjonowania rynków mieszkaniowych w innych krajach. W schemacie wskazuje się uwarunkowania ekonomiczne i centralną politykę jako elementy wpływające bezpośrednio na lokalny system miejski. Schemat uwzględnia również istniejące grupy nacisku: z jednej strony są to przedstawiciele lokalnych przedsiębiorstw, a z drugiej przedstawiciele klas mieszkaniowych. W wyniku ich oddziaływania oraz w oparciu o istniejące uwarunkowania, władze lokalne opracowują lokalną politykę mieszkaniową, zawierającą wytyczne dla budownictwa oraz dla zarządzania istniejącym zasobem, wsparciem finansowym, etc. Wszystkie wymienione elementy tworzą łącznie ramy funkcjonowania lokalnego rynku mieszkaniowego.



Ryc. 7. Relacje na rynku mieszkaniowym

Fig. 7. Framework for analysis

Źródło/ Source: Basset, Short 1980 s.100 (tłumaczenie własne)

Inną koncepcją opisującą zróżnicowanie aktorów, wpływających na zmiany w przestrzeni miejskiej jest koncepcja reżimu miejskiego, definowanego jako nieformalna współpraca pomiędzy władzami miejskimi a elitą lokalnych przedsiębiorców. Efektywność samorządu lokalnego zależy od kooperacyjnego współdziałania z podmiotami pozarządowymi (Mossberger, Stoker 2001). Koncepcja reżimów miejskich z jednej strony przedstawia relacje pomiędzy sektorem publicznym i prywatnym w mieście, a z drugiej identyfikuje formalne i nieformalne siły decydujące o rozwoju miasta (Węclawowicz 2007). Koncepcja przybliża również sposób funkcjonowania tzw. koalicji pro-wzrostowych w mieście, które tworzone są przez władze lokalne, poszukujące partnerów do współpracy w sektorze prywatnym, dzięki którym efekty realizowanej polityki lokalnej byłyby lepsze (Knox, Pinch 2010). Koncepcja reżimów miejskich znalazła zastosowanie w badaniach prowadzonych zarówno w skali regionu, dzielnicy czy też osiedla (Mossberger, Stoker 2001).

Koncepcja reżimów miejskich częściowo wyjaśnia znaczenie różnych aktorów sektora publicznego i prywatnego, mających wpływ na zmianę zróżnicowań społecznych w mieście. Zakładając, że przedsiębiorcy związani z rynkiem nieruchomości są wskazywani jako jedni z kluczowych uczestników koalicji władzy, należy przypuszczać, że istotne znaczenie w tej grupie odgrywają także deweloperzy mieszkaniowi.

Koncepcja reżimów miejskich w odniesieniu do sytuacji w Polsce została szczegółowo opisana przez I. Sagan (2000, 2001; Swianiewicz i in., 2004, również Swianiewicz i in., 2011), która przedstawiła cechy reżimu miasta socjalistycznego i postsocjalistycznego. W przypadku tego pierwszego, liczba aktorów biorących udział w reżimie była zdecydowanie mniejsza. Były to przede wszystkim organizacje państwowe: terenowe przedstawicielstwa poszczególnych ministerstw, przedsiębiorstwa skupione w branżowych zrzeszeniach oraz władze miejskie. W środoku rywalizacji o wpływy na scenie miejskiej znalazły się władze lokalne oraz przedstawiciele lobby przemysłowego (przedsiębiorstwa państwowe). Ponadto, podmioty sprawujące kontrolę nad zasobami mieszkaniowymi były najbardziej pożądanymi koalicjantami a jednocześnie bardzo ważnymi graczami na scenie miejskiej.

W mieście postsocjalistycznym, grono aktorów i potencjalnych koalicjantów znacznie się zwiększyło wskutek pojawienia się licznych, niezależnych podmiotów w sferze gospodarczej (Sagan 2000). Wśród głównych podmiotów uczestniczących w pro-wzrostowym reżimie miasta postsocjalistycznego należy wymienić: przedsiębiorców czerpiących zyski z lokalnego rynku nieruchomości (lub działalności produkcyjno-usługowej), radę miejską (jako przedstawiciela władz lokalnych), instytucje związane z nauką i sztuką (szkoły wyższe, teatry, muzea, filharmonie), jak również instytucje i komitety organizujące imprezy kulturalne, rozrywkowe, sportowe, etc. Po 1990 roku

obok władz samorządowych pojawiły się nowe podmioty, kreujące politykę miejską (Grochowski 2001): instytucje realizujące cele publiczne oraz grupy interesów aktywne w mieście (właściciele nieruchomości, przedsiębiorcy, mieszkańcy).

\*\*\*

Podsumowując rozważania na temat aktorów generujących zmiany w mieście, a przede wszystkim wpływających na sektor mieszkaniowy, należy również odwołać się do koncepcji społecznego wytwarzania przestrzeni (Lefebvre 1974). Wśród głównych grup aktorów społecznego wytwarzania przestrzeni w metropoliach krajów półperyferyjnych, B. Jałowiecki (2010) wymienił: inwestorów (korporacje międzynarodowe i krajowe, władze publiczne, rządowe i lokalne), regulatorów (władze publiczne rządowe i lokalne, urbaniści), wykonawców (deweloperzy, przedsiębiorstwa budowlane), recenzentów (prasa, radio, telewizje lokalne i centralne) i kontestatorów (organizacje ekologiczne, stowarzyszenia NIMBY). Znaczącą rolę we współczesnym kształtowaniu przestrzeni miasta przypisuje się deweloperom i ich inwestycjom biurowym, produkcyjnym i magazynowym oraz handlowym i mieszkaniowym (Smętkowski 2009). Jednocześnie B. Jałowiecki (2010) zauważa, że: *w wyniku mało rygorystycznego przestrzegania planów urbanistycznych, władze publiczne zezwalają na wolną grę deweloperów a w efekcie stają się dość słabym czynnikiem społecznego wytwarzania przestrzeni w polskich miastach* (s. 306–307).

Przedstawione koncepcje teoretyczne dotyczące aktorów sektora mieszkaniowego posłużyły do stworzenia schematów relacji pomiędzy głównymi aktorami na rynku mieszkaniowym w Polsce oraz we Francji (rozdz. 3.7).

## 2.5. HIPOTEZY BADAWCZE

Odwołując się do przedstawionych w rozdziale 2 koncepcji teoretycznych, wyjaśniających poziom zróżnicowań społecznych oraz mechanizmy kształtowania się tych zróżnicowań, postawiono hipotezy badawcze, które zweryfikowano w kolejnych rozdziałach pracy.

Poziom segregacji społecznej narasta w Warszawie w mikroskali (dzielnic) jako efekt inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez prywatnych deweloperów, budujących mieszkania na sprzedaż. W rezultacie, im wyższy udział nowej zabudowy mieszkaniowej, tym wyższy jest poziom koncentracji wyższych kategorii społecznych. W wyniku malejącej liczby mieszkań komunalnych, zależność pomiędzy rozmieszczeniem mniej zamożnych grup społecznych a lokalizacją mieszkań komunalnych jest niska. Niższe kategorie społeczne wykazują większe rozproszenie w przestrzeni dzielnicy, związane z rosnącą dywersyfikacją warunków mieszkaniowych w mikroskali. Proces gentryfikacji rozwija się na terenach związanych z nową zabudową podczas



gdy pauperyzacja i degradacja dotyczy osiedli komunalnych oraz spółdzielczych, powstałych w latach 1960–1970 i charakteryzujących się gorszymi warunkami zamieszkania.

W Paryżu, poziom segregacji społecznej w mikroskali jest znacznie wyższy, co jest efektem wzrostu udziału bardziej zamożnych grup społecznych w tradycyjnie zamożnych dzielnicach, charakteryzujących się bardzo wysokim udziałem mieszkań własnościowych. Strefy zamieszkania wyższych kategorii społecznych zaczynają rozszerzać się na sąsiadujące obszary przy jednocześnie postępującej koncentracji niższych kategorii społecznych w częściach dzielnic charakteryzujących się wysokim udziałem mieszkań HLM. Proces gentryfikacji postępuje, ale ogranicza się do stref zdominowanych przez stare kamienice, podczas gdy osiedla HLM zwłaszcza z lat 1950–1970 charakteryzują się rosnącą koncentracją niższych kategorii zawodowych oraz pauperyzacją.

Powyższe hipotezy badawcze, odnoszące się do przemian w mikroskali, tj. skali dzielnicy, zweryfikowano na podstawie badań przeprowadzonych w czterech studiach przypadków.

### 3. PLANOWANIE PRZESTRZENNE ORAZ POLITYKA MIESZKANIOWA W POLSCE I WE FRANCJI

Opisy wyjaśniające odwołujące się do historii rozwoju mieszkalnictwa w obydwu krajach są niezbędne w celu zrozumienia specyfiki sektora mieszkaniowego. Wiele pojęć stosowanych w obu krajach niesie za sobą odmienne znaczenie. Przykładem może być termin „mieszkanie komunalne” w Polsce lub mieszkanie o regulowanym czynszu, uspołecznione we Francji (fr. *logement social*). Zdaniem H. Zaniewskiej (2005): *w ujęciu syntetycznym mieszkalnictwo socjalne należałoby zdefiniować jako dobro subsydiowane, udostępniane warstwom ludności o niskich dochodach* (s. 41). Autorka ta zauważa również, że Polskie ustawodawstwo dotychczas nie zdefiniowało tzw. mieszkań dla ubogich, tj. mieszkań o czynszu socjalnym, których lokatorzy z określonych przyczyn społecznych, wynikających głównie z sytuacji materialnej, są chronieni odpowiednimi przepisami. Pojawia się natomiast kilka różnych terminów wiążących się z tym pojęciem:

- budownictwo socjalne (*Konstytucja RP*, art. 75)
- lokal socjalny, lokal zamienny, pomieszczenie tymczasowe (*Ustawa o ochronie praw lokatorów z dn.21 czerwca 2001. Dz.U. Nr 71, poz. 733, art. 4. ust. 1*)
- schronienie, mieszkanie chronione (*Ustawa o pomocy społecznej, dnia 12 marca 2004 r., Dz.U. Nr 64, poz. 593, art.10, ust.2*).

Kolejne definicje wprowadza Główny Urząd Statystyczny stosując termin „mieszkania będące własnością gminy”<sup>14</sup>, określając je jako mieszkania (*Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z dnia 21 czerwca 2001 r.*):

- znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz mieszkania będące własnością gminy, ale znajdujące się w budynkach stanowiących nieruchomości wspólne, tj. mieszkania, które służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ogółu mieszkańców gminy, pozostające w zarządzie komunalnej jednostki organizacyjnej specjalnie powołanej do zarządzania zasobami mieszkaniowymi gminy (np. Przedsiębiorstwo/Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, Zarząd Domów Komunalnych) lub pozostające w bezpośrednim zarządzie urzędu gminy;
- stanowiące własność Skarbu Państwa, ale zarządzane przez gminę;

<sup>14</sup> [http://www.stat.gov.pl/gus/definicje\\_PLK\\_HTML.htm?id=POJ-1458.htm](http://www.stat.gov.pl/gus/definicje_PLK_HTML.htm?id=POJ-1458.htm)

- przekazane gminie, ale pozostające w dyspozycji jednostek użyteczności publicznej jak: ZOZ, jednostki systemu oświaty, nauki, kultury itp., służące głównie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych pracowników tych jednostek. W badaniach statystycznych „mieszkania stanowiące własność gminy” obejmują również mieszkania będące własnością powiatu (lokalnej, powiatowej wspólnoty samorządowej) nie stanowiące mienia jakiegokolwiek gminy, ale pozostające w jej zarządzie lub komunalnej jednostki organizacyjnej specjalnie powołanej do zarządzania zasobami mieszkaniowymi.

We Francji, funkcjonuje kilka definicji mieszkania uspołecznionego (fr. *logement social*), w zależności od podmiotów, które je wybudowały bądź nimi zarządzają. Zarządców mieszkań uspołeczniionych można podzielić na dwie duże kategorie (Pinçon 1976; Ali Saïs-Guerain 2009): instytucje publiczne (segment kontrolowany przez władze centralne lub władze lokalne) lub prywatne (segment kontrolowany przez kapitał prywatny lub przedsiębiorców, także z sektora publicznego). Francuska krajowa unia mieszkaniowa – USH (fr. *Union Nationale pour l'habita*) skupiająca ponad 780 instytucji HLM prowadzących działalność non-profit wyróżnia następujące instytucje (Stébé 2009):

- 279 Office Publics d'HLM (OPHLM), wśród których 112 OPAC (*Offices Publics d'aménagement et de construction*),
- 281 ESH (*Entreprises sociales pour l'habitat*) – les sociétés anonymes d'HLM,
- 56 *Sociétés de crédit immobilier* oraz 19 zależnych spółek,
- 160 stowarzyszeń spółdzielni (fr. *Sociétés Coopératives d'HLM*).

Podział na instytucje prywatne i publiczne jest istotny z punktu widzenia typów mieszkań, którymi zarządzają oraz kategorii społecznych, które przyjmują jako lokatorów (Pinçon 1976). W przypadku publicznych instytucji, zwłaszcza departamentalnych, ich głównym zadaniem było przesiedlanie gospodarstw domowych żyjących w trudnych warunkach, udzielanie zakwaterowania osobom aktywnym zawodowo o niskich dochodach i niskich kwalifikacjach. W zasobach administrowanych przez stowarzyszenia, głównymi lokatorami byli pracownicy określonych przedsiębiorstw. Natomiast mieszkania zarządzane przez spółdzielnie zajmowali pracownicy o niskich kwalifikacjach lub pracownicy sektora oświaty. Różne typy instytucji HLM odgrywają odmienne role, co prowadzi do pewnej specjalizacji poszczególnych podmiotów: *offices* udzielają schronienia niewykwalifikowanym robotnikom, pozostałe instytucje bardziej wykwalifikowanemu personelowi.

Na te historyczne zróżnicowania nakładają się współcześnie budowane mieszkania o regulowanym czynszu, które są przeznaczone dla gospodarstw domowych o spełniających określone kryteria dochodowe (bardzo niskie, niskie lub średnie). W ten sposób mieszkania uspołecznione nie są

przeznaczone wyłącznie dla gospodarstw domowych o najniższych dochodach, znajdujących się w trudnej sytuacji mieszkaniowej, jak ma to miejsce w Polsce.

### 3.1. UWARUNKOWANIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W POLSCE

Po przejściu od gospodarki centralnie planowanej do gospodarki wolnorynkowej, zmiana przepisów prawnych dotyczących planowania przestrzennego nastąpiła dopiero w 1994 roku, wraz z uchwaleniem *Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym* (z dn. 7 lipca 1994 r.). Obowiązek przygotowania planów zagospodarowania przestrzennego zaczął spoczywać na gminnych jednostkach samorządu terytorialnego, a od 2003 roku na trzech szczeblach: gminnym (miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako opracowanie informacyjno-analityczne), wojewódzkim (plan zagospodarowania przestrzennego) i krajowym (*Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju jako wizja stanu zagospodarowania kraju*) – (*Polska przestrzeń, Raport o stanie zagospodarowania przestrzennego kraju*, Ministerstwo Budownictwa, Warszawa 2007). Należy podkreślić, że do 1994 roku, obowiązywała nadal ustawa o planowaniu przestrzennym z 1984 roku (Dz. U. nr 17 poz. 99). W pierwszych latach po transformacji systemowej, planowanie przestrzenne w Polsce nadal opierało się na wytycznych z poprzedniego systemu polityczno-gospodarczego. W efekcie, planowanie przestrzenne było nadal powiązane z planowaniem społeczno-gospodarczym, gwarantującym spójność planów przestrzennych z planowaniem centralnym w różnych dziedzinach.

- Sejmik Województwa Mazowieckiego, Jw 2006 roku uchwalił *Strategię Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2020*, stanowiącą aktualizację *Strategii* z 2001 roku, określającą cele i kierunki rozwoju Mazowsza w perspektywie 10–15 lat. Nowa strategia opiera się na wizji Mazowsza jako „konkurencyjnego regionu w układzie europejskim i globalnym” i koncentruje się wokół trzech celów strategicznych:
- budowie społeczeństwa informacyjnego i poprawie jakości życia mieszkańców województwa;
- zwiększeniu konkurencyjności regionu w układzie międzynarodowym;
- poprawie spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej regionu w warunkach zrównoważonego rozwoju.

Kwestiom mieszkaniowym poświęcono w *Strategii...* działanie 1.5. Dążenie do poprawy warunków i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poprzez (*Strategia...* s. 40):

- wspieranie działań prawno-organizacyjnych na rzecz tworzenia różnych form budownictwa ukierunkowanych na ludzi młodych oraz o niskim poziomie dochodów;
- wspieranie inicjatyw związanych z poprawą standardów zamieszkania poprzez modernizację i rewitalizację starej zabudowy i osiedli wielokopłytowych (m.in. wyposażenie w wodociąg, kanalizację, zmianę sposobu ogrzewania, termoizolację);
- wspieranie działań na rzecz zwiększania podaży uzbrojonych terenów pod zorganizowane formy budownictwa mieszkaniowego;
- uruchomienie systemu budowy tanich mieszkań na wynajem, zwiększającego mobilność mieszkaniową ludności;
- wsparcie rozwoju nowych form budownictwa, w tym społecznego, habitatu (system pomocy osobom niezamożnym w uzyskaniu własnego mieszkania) oraz ukierunkowanego na szczególne potrzeby osób niepełnosprawnych.

*Plan Zagospodarowania Przestrzennego...* określa politykę przestrzenną dla Mazowsza (plan oparty m.in. na ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku), definiowaną jako polityka ponadsektorowa, stanowiąca integralną część *Strategii rozwoju województwa mazowieckiego*. Dokument ten stanowi podstawę do opiniowania i uzgadniania projektów studiów gmin i planów miejscowych, opiniowania projektów dokumentów rządowych dotyczących polityki regionalnej i przestrzennej, tworzenia programów operacyjnych i określania kontraktów regionalnych, etc. Główną misją *Planu Zagospodarowania Przestrzennego...* jest: *stwarzanie warunków do osiągnięcia spójności terytorialnej oraz trwałego i zrównoważonego rozwoju województwa mazowieckiego, poprawy warunków życia jego mieszkańców, stałego zwiększania efektywności procesów gospodarczych i konkurencyjności regionu* (s. 63). Realizacja misji następuje poprzez następujące cele:

- zapewnienie większej spójności przestrzeni województwa i stwarzanie warunków do wyrównywania dysproporcji rozwojowych;
- zapewnienie zrównoważonego i harmonijnego rozwoju województwa poprzez zachowanie właściwych relacji pomiędzy poszczególnymi systemami i elementami zagospodarowania przestrzennego;
- zwiększenie konkurencyjności regionu i poprawa warunków życia.

Przy okazji rozważań na temat planowania, należy wspomnieć o wprowadzeniu w 2004 r. nowego instrumentu wspierania rozwoju regionalnego w postaci kontraktów wojewódzkich (*Ustawa o Narodowym Planie Rozwoju* z dn. 20 kwietnia 2004r.). Zawarcie umowy pomiędzy stroną rządową a samorządową umożliwi realizację programów operacyjnych współfinansowanych ze środków wspólnotowych i krajowych. Kontrakt określa zakres, tryb i warunki realizacji. Natomiast Regionalny Program Operacyjny województwa mazowieckiego na lata 2007–2013 stał się głównym instrumentem finansowym polityki regionalnej.

Planowanie przestrzenne w Warszawie po 1989 roku podlegało istotnym przemianom, spowodowanym z jednej strony zmieniającymi się regulacjami dotyczącymi planowania przestrzennego a z drugiej strony, dwukrotną zmianą ustroju Warszawy. W 1992 roku opracowano *Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy* (Uchwała Rady m.st. Warszawy nr XXXV/199/92), który stał się podstawą do wydawania zezwoleń na budowę. Plan miał charakter strefowo-funkcjonalny (8 typów funkcjonalnych podzielonych na 77 obszarów), zawierał m.in. sektor mieszkaniowo-usługowy, ale nie precyzował podziału na sektor jednorodzinny i wielorodzinny. W planie wskazano tereny do objęcia planami zagospodarowania przestrzennego o szczegółowości większej niż plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Warszawy (m.in. dla rejonu osiedla Radiowo, rejonu Huty Warszawa, osiedla Wolka Węglowa i osiedla Młociny; rejonu Moczydła i Imielina na Mokotowie oraz rejonu Wycóżłek, Grabowa i Krasnowoli) oraz określono wysokość budynków: do 10 m lub do 15 m. *Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy* ustalał zbilansowanie programu mieszkaniowego w skali dzielnicy z odpowiednim programem usług oświaty, zdrowia i rekreacji. Ponadto ustalał minimalny standard mieszkaniowy na poziomie 17 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Plan stracił ważność w 2003 roku, wraz z wprowadzeniem nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która spowodowała utratę ważności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego opracowanych przed 1995 rokiem.

W 1995 roku, na mocy ustawy o zmianie ustroju Warszawy z 1994 roku (Dz. U. nr 48 poz. 195 z 25 maja 1994), dotychczasowe dzielnice Warszawy stały się gminami warszawskimi. Dokonano również dodatkowego podziału Gminy Centrum na 7 jednostek pomocniczych. Wskutek zmiany ustroju stolicy, gminy warszawskie uzyskały większą samodzielność w gospodarowaniu i zarządzaniu, także w kwestii planowania przestrzennego (Matusik 2001). Kompetencje władz Warszawy ograniczyły się do decydowania o kierunkach rozwoju przestrzennego określonych w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy oraz o lokalizacji inwestycji ogólnomiejskich. Określano również: *ustalenia wiążące gminy warszawskie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stwierdzenie zgodności projektów miejscowych planów z ustaleniami wiążącymi* (Matusik 2001 s. 23). Ustalenia te dotyczyły m.in.: kierunków rozwoju przestrzennego, zasad rozwoju proekologicznego, wyznaczenia i warunków zagospodarowania obszarów i miejsc objętych ochroną, zasad tworzenia krajobrazu miejskiego, zasad i warunków obsługi technicznej, etc. Zadaniem gmin było sporządzanie i uchwalanie miejscowych planów szczegółowych dla obszarów wymienionych w planie ogólnym, lub też sporządzanie miejscowych planów ogólnych zagospodarowania przestrzennego dzielnic (m.p.z.p.), jak również odrębnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Rady gmin uchwały plany miejscowe ogólne i szczegółowe. Plany szczegółowe określały przeznaczenie gruntu, zasady

uzbrojenia terenu i kształtowania zabudowy. W przypadku braku planu miejscowego, uchwalano tzw. plan uproszczony, na podstawie którego przygotowywano teren pod budownictwo mieszkaniowe. Gminy warszawskie były odpowiedzialne za przygotowanie własnego studium kierunków i przestrzennego zagospodarowania jak również dokumentów uzupełniających tj. planów szczegółowych (w zapisach planów pojawiały się bardziej szczegółowe informacje o zagospodarowaniu danego obszaru objętego planem). Pierwsze plany szczegółowe dotyczyły przede wszystkim newralgicznych dla miasta terenów – na przykład związanych z przebiegiem planowanych dróg. Przygotowane dokumenty planistyczne bazowały na ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 7 lipca 1994 roku (Dz.U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 ze zm.). W 2001 roku, Rada m.st. Warszawy przyjęła plan zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z określeniem ustaleń wiążących gminy warszawskie przy sporządzaniu m.p.z.p. (21 lipca 2001). Plan nie spełniał jednak funkcji strategii planistycznej stolicy. Wszystkie wymienione dokumenty planistyczne były kompatybilne z regionalnym planem Województwa Warszawskiego, uchwalonym po 1975 roku i obowiązującym do końca 1994 roku.

W 2002 roku nastąpiła ponowna zmiana ustroju Warszawy i powrót do bardziej zcentralizowanego zarządzania miastem będącym od tej chwili jedną gminą a jednocześnie posiadającym status miasta na prawach powiatu. Warszawa została podzielona na 18 dzielnic, będących jednostkami pomocniczymi. W kolejnym roku przyjęto nową *Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, jednak część planów uchwalonych po 1 stycznia 1995 roku w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku nadal obowiązuje. Współcześnie obowiązujące dokumenty strategiczne i planistyczne to *Strategia rozwoju m.st. Warszawy do 2020 roku* z 2005 r. oraz *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* z 2006 r.

Strategia (przyjęta uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXII/1789/2005 z dn. 24 listopada 2005) koncentruje się na pięciu celach. Kwestię mieszkaniową wymieniono w celu operacyjnym 1.3.: *Wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz modernizacji istniejących budynków* oraz częściowo w celu operacyjnym 5.5: *Rewitalizacja obszarów zdegradowanych*. Cel operacyjny 1.3. składa się z czterech programów:

- zwiększenie zasobów mieszkań komunalnych – poprzez opracowanie programu budowy mieszkań komunalnych w różnych lokalizacjach w mieście celem zapobiegania koncentracji ludności uboższej;
- zwiększenie zasobów mieszkań Towarzystw Budownictwa Społecznego – zawieranie umów z TBS na budowę mieszkań lokatorskich;
- tworzenie warunków dla rozwoju budownictwa wielo- i jednorodzinnego – wyposażenie terenów w infrastrukturę, dostępność informacji na temat planów zagospodarowania poprzez informatyzację systemu;

- rewitalizacja zdegradowanych zasobów mieszkaniowych – złożone i kompleksowe działania, m.in. likwidacja azbestu z budynków (wsparcie dla spółdzielni mieszkaniowych), normalizacja stosunków własnościowych i wycofanie się miasta z zarządzania zasobami, stworzenie warunków do przeprowadzenia remontów oraz zabezpieczenie interesów lokatorów.

Wsparcie podaży mieszkań będzie się opierać na odpowiedniej gospodarce gruntami należącymi do miasta oraz na wskazaniu w planach zagospodarowania gruntów pod budownictwo mieszkaniowe.

Cel operacyjny 5.5 zawiera cztery programy:

- rewitalizacja wybranych zdegradowanych fragmentów dzielnic, w tym o znaczeniu historycznym,
- zagospodarowanie terenów przemysłowych i powojkowych na obszarze m.st. Warszawy – wprowadzenie funkcji biurowej, handlowej, wystawienniczej, także mieszkaniowej;
- zagospodarowanie terenów Portu Praskiego jako obszaru budownictwa mieszkaniowego i biurowego; utworzenie nowej dzielnicy biurowo-mieszkaniowo-handlowej,
- rewitalizacja osiedli mieszkaniowych z wielkiej płyty – rewitalizacja, modernizacja i termomodernizacja; uporządkowanie zieleni osiedlowej, wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Rewitalizacja jest opisywana aż w dwóch celach operacyjnych, jednak w *Strategii rozwoju m.st. Warszawy do roku 2020* nie uszczegółowiono narzędzi realizacji zapisanych celów.

W 2006 roku Rada m.st. Warszawy uchwaliła nowe Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (SUiKZP) (Uchwała nr LXXXII/2746/2006 z dn. 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dn. 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dn. 7 października 2010 r.). W części uwarunkowań zagospodarowania dokonano oceny jakości zasobów mieszkaniowych stolicy. Zwrócono uwagę na wysoki odsetek mieszkań wybudowanych od przełomu lat 1950–1960 z zastosowaniem technologii prefabrykowanych (36% ogółu zasobu mieszkaniowego Warszawy). Osiedla charakteryzuje, co prawda zróżnicowany standard, ale wiele z nich ulega degradacji wskutek zaniedbań i wad eksploatacji. Zasoby o najniższym standardzie mieszkań pochodzą z lat 1960. (np. część osiedli mieszkaniowych na Bielanach), wykonane w technologii prefabrykowanej (tzw. budownictwo oszczędnościowe). Przyjęto również standard w nowej zabudowie mieszkaniowej: 1 mieszkanie na 1 gospodarstwo domowe.



Zmiana ustroju Warszawy w 2002 r. a następnie nowa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w 2003 r. wprowadziły szereg zmian w zakresie planowania przestrzennego w stolicy. Za planowanie przestrzenne w stolicy odpowiedzialne jest Biuro Naczelnego Architekta Miasta podejmując decyzje o przygotowaniu planów miejscowych oraz o kolejności ich opracowywania. Władze dzielnicowe (burmistrzowie dzielnic) mogą jedynie zgłosić do Biura Architektury m.st. Warszawy prośbę o priorytetowe objęcie planami określonego terytorium w danej dzielnicy. W przypadku braku planów miejscowych, zgodnie z ustawą, wydział architektury w dzielnicy wydaje decyzję o warunkach zabudowy, która powinna być zgodna ze SUiKZP (od 25 października 2010 roku, „spójna ze studium” – zmiana zapisu daje więcej możliwości do „interpretacji przepisów”) i odwoływać się do prawa budowlanego. Decyzja zawiera trzy główne elementy: wytyczną dotyczącą linii zabudowy (zgodna z linią zabudowy istniejących obiektów, lub odpowiadająca linii najbardziej wysuniętego obiektu), wytyczną dotyczącą wysokości budynków i kształtu dachów (zgodnie ze średnią obliczaną na podstawie istniejących budynków w danym rejonie), wytyczną dotyczącą powierzchni zabudowanej (na podstawie średniej powierzchni zabudowanej w danym rejonie). Funkcjonuje również zasada najbliższego sąsiedztwa (nowy obiekt powinien być wkomponowany w istniejącą zabudowę). Decyzja nie nakazuje ani nie ma wpływu na kształt, architekturę, fasadę budynków (poza wymienionymi elementami). Ponadto, potencjalny inwestor może odwoływać się od negatywnej decyzji wydanej przez wydział dzielnicowy, powołując się na inną interpretację istniejących dokumentów.

Okolo 32% powierzchni Warszawy jest pokryte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (ok. 25% w 2010 r.): w sumie obowiązuje 212 planów (stan na 31 stycznia 2014 roku). Powierzchnia miasta objęta obowiązującymi planami miejscowymi plasuje Warszawę na przedostatniej pozycji wśród polskich miast powyżej 500 tys. mieszkańców (Śleszyński i in. 2012). Obiektywne trudności związane z opracowaniem i uchwaleniem planów przekładają się na nieświadome przyjęcie stylu *laissez-faire* w stosunku do prywatnych deweloperów, ułatwiając im prowadzenie dogodnych dla nich inwestycji.

### 3.2. POLITYKA MIESZKANIOWA W POLSCE ORAZ FORMY WSPARCIA SEKTORA MIESZKANIOWEGO

Polski sektor mieszkaniowy podlegał zmianom kształtowanym przez wydarzenia historyczne związane ze zniszczeniami wojennymi, odbudową kraju pod wpływem przesłanek ideologicznych okresu socjalistycznego, a następnie z transformacją systemową oraz otwarciem wolnego rynku po 1989 roku. Wydarzenia te doprowadziły do współczesnego kryzysu mieszkaniowego objawiającego się przede wszystkim wysokim deficytem mieszkań oraz dekapitalizacją i złym stanem technicznym starej zabudowy (substandardowe warunki oraz niedostateczne wyposażenie w instalacje). Rosnące koszty użytkowania i uzyskania mieszkań powodują, zdaniem H. Zaniewskiej (2005), rosnącą skalę wykluczenia w obszarze mieszkalnictwa.

Na przestrzeni XX wieku kryzys mieszkaniowy przyjmował rozmaite oblicza. Informacje zebrane w ramach Spisu powszechnego z 1921 roku ujawniły słabe warunki mieszkaniowe oraz początki deficytu mieszkań (Chmielewski, Mirecka 2001). Pierwszymi aktorami publicznymi, których zadaniem było zwiększenie podaży mieszkań byli: Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, Polskie Towarzystwo Reformy Mieszkaniowej oraz Towarzystwo Osiedli Robotniczych. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa założona na przełomie 1921 i 1922 roku miała na celu budowę i wynajem mieszkań swoim członkom. Mimo wielu zrealizowanych projektów, nie zaspokojono jednak wszystkich potrzeb mieszkaniowych, a zwłaszcza tych związanych z najuboższą ludnością. W 1934 roku utworzono Towarzystwo Osiedli Robotniczych, instytucję nie nastawioną na zysk i prowadzącą budowę domów i mieszkań dla osób niezamożnych (Cegielski 1983).

Zniszczenia wojenne i kryzys wprowadziły nowe potrzeby i priorytety w kształtowaniu budownictwa mieszkaniowego po II wojnie światowej. Deficyt mieszkań wymusił lepsze gospodarowanie ocalałym zasobem a jednocześnie przyczynił się do powstania władz kwaterunkowych, prowadzących publiczną gospodarkę lokalami. Jednocześnie zamrożono czynsze na poziomie przedwojennym. Działania te przyczyniły się do tzw. sprawiedliwego podziału mieszkań (Andrzejewski 1977). W pierwszym etapie odbudowy, inwestycje budowlane prowadziło państwo oraz przedsiębiorstwa państwowe, a następnie Zakład Osiedli Robotniczych jako centralna organizacja inwestorska powołana przez państwo.

W 1951 roku ogłoszono normatyw urbanistyczny, określający m.in. tendencję do zwartej zabudowy, podziału na bloki budowlane, sztywnej koncepcji układu wysokościowego miasta oraz schematycznego spiętrzenia zabudowy od peryferii do centrum (Zaniewska 2008 za: Grudziński 1979). Normatywy stały się również narzędziem określającym egalitarne wzorce standardu mieszkaniowego. Początek lat 1950. to także rozpoczęcie realizacji planu uprzemysłowienia kraju i wejście na drogę socjalistycznej gospodarki

mieszkaniowej (Andrzejewski 1977). Większość środków w budżecie przeznaczano na ten właśnie cel, jednocześnie ograniczając wydatki na nieprodukcyjne działy gospodarki, np. na mieszkalnictwo. Budownictwo było podporządkowane potrzebom rozwoju gospodarczego i koncentrowało się w Warszawie, na Górnym Śląsku i w innych uprzemysławianych ośrodkach. W 1956 roku zapoczątkowano tzw. nową politykę mieszkaniową, poprzez przekazanie kompetencji w zakresie gospodarki mieszkaniowej terenowym radom narodowym (przy zachowaniu zasady centralnego planowania), przeznaczenie budownictwa państwowego dla ludności o najniższych dochodach oraz włączenie do finansowania środków mieszkańców poprzez ich udział w budownictwie spółdzielczym i indywidualnym (Molski 1988).

W latach 1960. wprowadzono intensyfikację zabudowy na terenach mieszkaniowych, powodując jednocześnie obniżenie standardu mieszkań, budowanych zazwyczaj w technologii prefabrykowanej. Dążono do wysokiego poziomu wykorzystania terenów uzbrojonych często kosztem układu i jakości osiedli oraz mieszkań (np. wynikiem oszczędności były tzw. ślepe kuchnie). Wprowadzono dwie wysokości budynków: do 5 kondygnacji (nie wymagały instalowania wind) oraz do 11 kondygnacji (nie wymagały instalowania hydroforów). Stosowano powtarzalną i monotonną architekturę nowo budowanych osiedli. W połowie lat 1960., spółdzielnie stały się głównym inwestorem mieszkaniowym, któremu przekazano wiele funkcji pełnionych dotychczas przez państwo. W ten sposób zaczęto bardziej włączać środki własne ludności w finansowanie budownictwa (jednak nadal funkcjonowały dogodne kredyty i subwencje dla spółdzielni).

Na przełomie lat 1960. i 1970. wprowadzono w pełni technologię wielokopłytową do realizacji zabudowy mieszkaniowej. Lata 1970. i 1980., to dynamiczny rozwój budownictwa spółdzielczego, które zdominowało rynki mieszkaniowe głównie w największych miastach (Gałązka 1998). Nowo powstające osiedla, liczące nawet kilkadziesiąt tysięcy mieszkańców zaczęły przybierać formę dzielnic. Realizacja wielkich zespołów zabudowy mieszkaniowej wymuszała wybór dużych, niezabudowanych działek, na których można było zrealizować takie inwestycje. Zabudowa mieszkaniowa zaczęła „przenosić” się na miejskie peryferia, dotąd słabiej zabudowane. Efektem prowadzonej polityki mieszkaniowej (a raczej przyjętej formy urbanistycznej osiedli) była ekstensywna zabudowa mieszkaniowa w granicach administracyjnych miasta.

W 1974 roku wprowadzono nowy a zarazem ostatni normatyw urbanistyczny (Zarządzenie nr 9 Ministra Gospodarki Terenowej ... z dnia 2 lutego 1974 r., poz. 2) dla terenów mieszkaniowych, odwołujący się do idei strukturalnej jednostki mieszkaniowej, zdefiniowanej jako „...przestrzennie i funkcjonalnie wydzielony układ zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej wraz z odpowiadającym jej programem podstawowych urządzeń

*usług, wypoczynku i komunikacji (...) rozmieszczonych w zasięgu dojazdu w zasadzie do 500 m*” (Dąbrowska-Milewska 2010). Normatyw określał m.in. wskaźniki intensywności wykorzystania terenu, usytuowania budynków i zagospodarowania ich otoczenia. Jednocześnie pozostawał on spójny z ustalonym w tym samym roku normatywem mieszkaniowym (Zarządzenie nr 10 Ministra Gospodarki Terenowej ... z dnia 2 lutego 1974 r., poz. 3), przyjmującym 16 m<sup>2</sup> pow. użytkowej i 20 m<sup>2</sup> pow. ogólnej przypadającej na 1 mieszkańca. Normatyw urbanistyczny koncentrował się na ekstensywnym wykorzystaniu terenu, co wynikało z panującej sytuacji społeczno-gospodarczej i niskich cen gruntu w mieście. W 1981 roku, normatywy przestały obowiązywać a stały się dokumentami zalecanymi.

Transformacja systemowa rozpoczęta w latach 1990. przyniosła szereg zmian. Po pierwsze, zadania związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych na poziomie lokalnym przekazano powołanym w 1990 roku samorządom terytorialnym. W ten sposób gminy stały się odpowiedzialne za nowe budownictwo komunalne oraz utrzymanie i modernizację istniejących zasobów (zdekapitalizowanych wskutek wieloletnich zaniedbań). Nastąpiła maksymalizacja wykorzystania działek budowlanych jako efekt rosnącej renty gruntowej (Gzell 2002).

Po drugie, wprowadzono zmiany w systemie finansowania gospodarki mieszkaniowej, które przyczyniły się częściowo do kryzysu budownictwa mieszkaniowego (Gaczek, Rykiel 1999). Wycofano się z finansowania państwowych przedsiębiorstw budowlanych oraz spółdzielni mieszkaniowych. W mieście brakowało uzbrojonych terenów, gotowych pod zabudowę, a ich przygotowanie wiązało się z poniesieniem wysokich kosztów przez samorządy lokalne. Nowe uwarunkowania dla funkcjonowania różnych aktorów związanych z sektorem mieszkaniowym, częściowo wymusiły ewolucję istniejących struktur a jednocześnie form budownictwa mieszkaniowego. Zaczęto stopniowo odstępować od budownictwa mieszkaniowego w technologii wielkopłytywowej (w 2001 roku, budynki wzniesione w tej technologii stanowiły zaledwie 1% nowych zasobów). Ponadto, mieszkanie przestało mieć status dobra socjalnego a stało się towarem (Marszał 1999).

Po trzecie, znacząco obniżono wydatki budżetowe na cele mieszkaniowe z 5,1% w 1991 do 0,4% w 2005 (Korniłowicz, Żelawski 2007). Ograniczone środki przeznaczano w większości na uregulowanie dawnych zobowiązań w postaci refundacji premii gwarancyjnych, wykupu odsetek czy też na usuwanie wad technologicznych. Budżet inwestycyjny oraz pomoc mieszkaniowa dla najuboższych gospodarstw domowych były niewielkie.

Efektom ograniczenia wydatków budżetowych na sektor mieszkaniowy jest regres nowego budownictwa komunalnego. W latach 1995–2012, udział mieszkań komunalnych wśród mieszkań oddawanych do użytku w Polsce spadł z 4,9% do 1,6% (BDL 2014). Spadek ten nie był jednak jednostajny,

a w niektórych okresach liczba oddawanych do użytku mieszkań komunalnych wzrastała. W latach 1992–1994, dochody z tytułu płaconych czynszów i świadczeń, pokrywały jedynie 30% kosztów utrzymania domów komunalnych (Korniłowicz, Żelawski 2007). W związku ze złym stanem technicznym zasobów komunalnych, oprócz kosztów bieżącego utrzymania rosną także wydatki na remonty i modernizacje. W rezultacie, samorządy zaczęły wyprzedawać mieszkania komunalne zajmującym je lokatorom, zdejmując z siebie odpowiedzialność za realizację prac remontowych oraz utrzymanie zasobów. Szacuje się, że w okresie transformacji gminy sprzedały lokatorom ok. 650 tys. mieszkań za cenę stanowiącą około 10% ich wartości rynkowej (Zaniewska 2005). Przy tak zaniżonych cenach, wielu lokatorów zdecydowało się na wykupienie mieszkania. W efekcie, wzrosła liczba biednych właścicieli mieszkań tych, którzy wykupili mieszkanie komunalne lub zakładowe. Szacuje się, że w latach 1995–1997 udział emerytów mieszkających w wykupionych mieszkaniach wzrósł z 5,2% do 7,2% (Zaniewska 2005).

Prywatyzacja zasobów komunalnych, przyjmuje dwojaki charakter (Korniłowicz, Żelawski 2007): rozproszony (w każdym budynku jest możliwość wykupu mieszkania, powstaje mieszana struktura zamieszkania: właściciele i najemcy lokali komunalnych) bądź selektywny (władze lokalne wskazują budynki do całkowitej prywatyzacji; lokatorzy, nie zainteresowani wykupieniem mieszkania mogą otrzymać lokal zamienny). Zdaniem J. Korniłowicza, T. Żelawskiego (2007) bardziej wydajną z punktu widzenia gospodarowania zasobem mieszkaniowym jest druga forma prywatyzacji, wprowadzająca jednorodną strukturę własności. W przypadku mieszanej własności w obrębie jednego budynku, ustawa z 1994 roku o własności lokali wprowadziła m.in. prawo do tworzenia wspólnoty mieszkaniowej przez ogół właścicieli, która może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania.

W związku z kurczącymi się zasobami mieszkań komunalnych, przy niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych zwłaszcza klasy średniej, niespełniającej kryteriów, by otrzymać mieszkanie komunalne, a jednocześnie nie posiadającej wystarczających dochodów umożliwiających ubieganie się o kredyt w banku komercyjnym, w 1995 roku utworzono Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS, ustawa z dn. 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.). Polskie TBS, wzorowane na francuskich instytucjach HLM, zarządzających zasobem mieszkań regulowanym czynszu, mogą funkcjonować jako spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, spółki akcyjne bądź spółdzielnie osób prawnych. Od 1995 roku, inwestycje TBS są prowadzone w ramach rządowego programu społecznego budownictwa czynszowego, a głównym udziałowcem towarzystw są gminy. Do 2009 roku, inwestycje mieszkaniowe TBS finansowano w ramach Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, zlikwidowanego w kwietniu 2009 roku (na podstawie ustawy z dn. 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach

i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw Dz. U. Nr 65, poz. 545). Obecnie Bank Gospodarstwa Krajowego udziela towarzystwom kredyty. O mieszkania w budynkach TBS mogą ubiegać się osoby, które spełniają ustalone kryteria dochodowe oraz nie mają tytułu prawnego do innego lokalu w danej miejscowości. Oprócz wyżej wymienionych, wprowadzane są czasem dodatkowe kryteria, ustalane lokalnie (Korniłowicz, Żelawski 2007). Ponadto, potencjalny lokator w zasobach TBS uiszcza wkład mieszkaniowy. H. Zaniewska (2005) zauważa, że dość ważną przeszkodą przy staraniu się o lokal w zasobie TBS jest wysokość tego wkładu, sięgająca nawet 30% wartości mieszkania. W rezultacie, mieszkania nie są tak tanie jak zakładano. Innym, początkowo niemożliwym procesem było wykupywanie lokali TBS przez zasiedlające je gospodarstwa domowe, co przyczyniło się do częściowego wypaczenia całego systemu.

Kolejną istotną zmianą, która dokonała się w polskim sektorze mieszkaniowym w latach 1990. był spadek znaczenia spółdzielni mieszkaniowych jako głównego inwestora mieszkaniowego, na rzecz sektora prywatnego, w tym deweloperów mieszkaniowych (zwłaszcza w drugiej połowie lat 1990.). Jednocześnie modyfikacjom uległ sposób funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych. Ustawa o własności lokali (z dn. 24 czerwca 1994) wprowadziła m.in. pojęcie odrębnej własności lokalu mieszkaniowego, a w konsekwencji zróżnicowanie tytułu do zajmowanego lokalu w zasobie spółdzielni mieszkaniowych. Współcześnie funkcjonują cztery formy zasiedlenia mieszkania (*Ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw z dn. 14 czerwca 2007 r.*):

- z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (po uprzednim wniesieniu wkładu mieszkaniowego; mieszkanie nie może być sprzedane przez lokatora ani nie podlega prawu dziedziczenia);
- z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (prawo zbywalne, przechodzące na spadkobierców i podlegające egzekucji);
- z tytułu prawa odrębnej własności lokalu (właściciele posiadają pełnię praw do lokalu oraz są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu);
- z tytułu najmu (lokator, nie musi być członkiem spółdzielni mieszkaniowej, nie wnosi wkładu mieszkaniowego, jedynie ustaloną kaucję oraz czynsz za użytkowanie mieszkania).

W *Uchwale w sprawie polityki mieszkaniowej Państwa w okresie transformacji społeczno-gospodarczej*, przyjętej przez Sejm RP w 1995 r. wskazano potrzebę opracowywania 2–3–letnich programów mieszkalnictwa w skali kraju oraz w skali gmin, zawierających zadania w zakresie budowy i

modernizacji mieszkań oraz planowaną wysokość środków zaangażowanych na ich realizację. W 2001 r. *Ustawa o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego* (z dn. 21 czerwca 2001) wprowadziła obowiązkowe przygotowanie programów gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym. W kolejnym roku Rząd przedstawił strategię gospodarczą *Przedsiębiorczość-Rozwój-Praca*, w tym program *Infrastruktura klucz do rozwoju*, przewidujący znaczne zwiększenie liczby oddanych do użytku mieszkań. Program koncentrował się na intensyfikacji własnościowego budownictwa mieszkaniowego i rozwoju społecznego budownictwa czynszowego.

Inną bardzo ważną zmianą, którą wniosła wspomniana wcześniej ustawa z 1994 r. było podjęcie decyzji o uwolnieniu czynszów regulowanych, tj. w lokalach tworzących mieszkaniowy zasób gminy, stanowiących własność Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych lub osób prawnych prowadzących eksploatację budynków w celach niezarobkowych, z wyjątkiem spółdzielni (według ustawy z 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych) oraz w lokalach kwaterunkowych (według ustawy o ochronie praw lokatorów z 2001 r.). Uwolnienie czynszów miało nastąpić stopniowo. Do końca 2004 roku wprowadzono ograniczenia wysokości czynszów, tj. do 3% wartości odtworzeniowej budynków w skali roku. W nowelizacji ustawy o ochronie praw lokatorów z 2004 r. (*Ustawa o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów ... z dnia 17 grudnia 2004 r.*) wprowadzono dodatkowo ograniczenie możliwości podwyższania czynszu do 10% jego dotychczasowej wysokości w skali roku, w jakimkolwiek okresie między 12/11/1994 a 25/04/2005. Dnia 26/04/2005, Trybunał Konstytucyjny uznał za niezgodną z konstytucją regulację dotyczącą obowiązujących ograniczeń wysokości czynszu. Decyzja Trybunału umożliwiła właścicielom budynków uzyskiwanie przychodów z czynszów na poziomie zapewniającym im pokrycie kosztów utrzymania budynków.

Współczesne formy wsparcia sektora mieszkaniowego można podzielić na trzy kategorie: wsparcie nowego budownictwa mieszkaniowego (prywatnego i *quasi*-komunalnego TBSów) oraz modernizacji a dokładniej termomodernizacji zasobów głównie prefabrykowanych, ulgi fiskalne oraz bezpośrednie wsparcie gospodarstw domowych.

Pierwszą kategorię wsparcia wprowadzono w związku z trudną sytuacją mieszkaniową na początku lat 1990. oraz ze spadkiem liczby nowo budowanych mieszkań. W 1994 roku wprowadzono kolejną wersję *Założeń polityki mieszkaniowej*, której podstawowym instrumentem stały się ulgi inwestycyjne. Wprowadzono również nowe zasady oszczędzania na mieszkaniu w postaci kas mieszkaniowych i kredytu kontraktowego. Obie formy wsparcia były skierowane raczej do bardziej zamożnych grup społecznych (Zaniewska 2005). W 1995 roku samorządy terytorialne zaczęły odpowiadać za prowadzenie lokalnej polityki mieszkaniowej. W kolejnym dokumencie

*Założeń polityki mieszkaniowej państwa na lata 1999–2003*, zaproponowano preferencyjny kredyt na kupno mieszkania lub własnego domu i dopłatę do oprocentowania kredytów bankowych na remonty (*Ustawa o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej*, z dn. 5 grudnia 2003 r., Dz. U. nr 230, poz. 1922). Wraz z akcesją do Unii Europejskiej w 2004 roku zwiększono stawkę podatku VAT na materiały budowlane i mieszkania z 7% do 22% lub więcej (23%, 24%, 25%), z możliwością ubiegania się o zwrot różnicy od 2006 roku.

Ustawa z dn. 08 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. nr 183, poz. 1354 ze zm., nowelizacja 2 stycznia 2009 r.) wprowadziła program „Rodzina na swoim”, skierowany do rodzin lub osób samotnie wychowujących dzieci, starających się o kredyt na zakup własnego mieszkania. Gospodarstwa domowe mogą skorzystać ze spłaty części odsetek kredytu udzielonego w PLN, zaciągniętego w banku, który podpisał stosowną umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego. Wsparcie Skarbu Państwa obniża ratę kapitałowo-odsetkową nawet o kilkadziesiąt procent przez okres 8 lat. Program wprowadza pewne ograniczenia powierzchni użytkowej zakupywanej nieruchomości oraz ceny metra kwadratowego (nie więcej niż 75 m<sup>2</sup> w przypadku mieszkania oraz nie więcej niż 140 m<sup>2</sup> w przypadku domu jednorodzinnego; cena jest określona w poszczególnych województwach przy pomocy wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej).

Kolejnym narzędziem wprowadzonym w celu modernizacji zasobów mieszkaniowych, zwłaszcza wielkopłytowych był fundusz termomodernizacyjny (ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych, Dz. U. Nr 162 poz. 1121 z późniejszymi zmianami). Fundusz stanowi wsparcie dla inwestorów realizujących projekty termomodernizacji poprzez zaciągnięcie kredytów w bankach komercyjnych. Inwestorzy mogą ubiegać się o tzw. premię termomodernizacyjną, przyznaną przez Bank Gospodarstwa Krajowego (do spłaty maksymalnie 25% zaciągniętego kredytu). Po zakończeniu realizacji inwestycji, BGK przekazuje przyznaną premię na spłatę części zaciągniętego kredytu.

Termomodernizacja miała obniżyć zapotrzebowanie na energię (do ogrzewania oraz podgrzewania wody) poprzez modernizację systemu grzewczego. Projekt był o tyle interesujący, że skierowany do szerokiej grupy odbiorców: właścicieli lub zarządców budynków mieszkalnych, budynków użyteczności publicznej oraz zbiorowego zamieszkania (dom opieki społecznej, hotel robotniczy, internat i bursa szkolna, dom studencki, dom dziecka, dom emeryta i rencisty, dom dla bezdomnych). Beneficjentem wsparcia mogły być zarówno gminy, osoby prawne (np. spółdzielnie mieszkaniowe i spółki prawa handlowego) i fizyczne oraz wspólnoty mieszkaniowe. Do 2000 roku, termomodernizację przeprowadzono w 53% budynków, najmniejszy odsetek dotyczył mienia komunalnego. Projekty nie poprawiły jednak estetyki budynków komunalnych (Gzell 2002).



W 2009 roku zaczęła obowiązywać nowa ustawa o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2008 r. Nr 223, poz. 1459), wprowadzająca oprócz premii termomodernizacyjnej również premię remontową (w przypadku budynków wielorodzinnych, które zaczęto użytkować przed 14 sierpnia 1961 roku) oraz premię kompensacyjną (dla właścicieli budynków mieszkalnych, z co najmniej jednym lokalem kwaterunkowym).

Wśród ulg fiskalnych należy wymienić ulgę budowlaną w podatku dochodowym od ludności wprowadzoną w 1992 roku. Umożliwiła ona odpisywanie od podstawy opodatkowania, a później od podatku, części wydatków (19%) związanych z budową lub remontem mieszkań (i domów).

Trzecią formą wsparcia mieszkalnictwa są dodatki mieszkaniowe wprowadzone przez ustawę z 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych (modyfikacje w 2001 roku: ustawa o dodatkach mieszkaniowych oraz kolejne zmiany z dn. 8 października 2004) w celu pomocy najuboższym gospodarstwom mieszkaniowym w pokrywaniu części wydatków związanych z mieszkaniem (część opłaty za czynsz, świadczenia i koszty ogrzewania). Poza tym, możliwość opłacenia wydatków związanych z mieszkaniem była również istotna z punktu widzenia właścicieli lub zarządców budynków, którzy w ten sposób mieli pewność otrzymania środków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego. Możliwość ubiegania się o dodatek mieszkaniowy mają osoby, które spełniają jednocześnie następujące kryteria (Korniłowicz, Żelawski 2007):

- posiadają tytuł prawny do zajmowanego mieszkania lub oczekują na przysługujący im lokal zamienny lub socjalny;
- średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% w gospodarstwie wieloosobowym;
- zajmowany lokal nie jest za duży w stosunku do liczby osób tzn. powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu nie przekracza powierzchni normatywnej o więcej niż 30% albo 50%.

W 2001 roku, rozszerzono możliwości przyznawania dodatków mieszkaniowych na wszystkich posiadających prawny tytuł do mieszkania (*Ustawa o dodatkach mieszkaniowych* z dn. 21 czerwca 2001 r.) oraz podwyższono pułap dochodowy. Ponadto, ograniczono wysokość przyzwanego dodatku mieszkaniowego do wysokości 70% wydatków przypadających na normatywną powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego a poziom dotacji przyznawanej gminom na dodatki mieszkaniowe uzależniono od wysokości maksymalnej stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> stosowanej przez gminę w danym kwartale (Korniłowicz, Żelawski 2007).

Struktura wypłacanych dodatków mieszkaniowych uległa dość istotnej zmianie. W 1995 roku, najwięcej dodatków mieszkaniowych wypłacano gospodarstwom domowym w zasobach spółdzielczych (8,6% zasobów) i komunalnych (7,7%), podczas gdy w 2005 roku, głównie w komunalnych (20,4%) oraz prywatnych czynszowych (10,9%). Od 2004 roku, gminy obciążono wydatkami z tytułu wypłacanych dodatków mieszkaniowych.

### 3.3. POLITYKA REWITALIZACJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Kwestia rewitalizacji zdegradowanych obszarów miejskich, przemysłowych i powojkowych jest szeroko omawiana w Polsce, jednak ustawa wyznaczająca cele i instrumenty polityki rewitalizacji nie została jeszcze uchwalona. Niemniej jednak o wysokim znaczeniu problematyki odnowy miejskiej może świadczyć utworzenie stowarzyszenia Forum Rewitalizacji Miast (1998), skupiającego osoby bezpośrednio związane z programami rewitalizacji ([http://www.fr.org.pl/index.php?option=com\\_content&task=view&id=94&Itemid=156](http://www.fr.org.pl/index.php?option=com_content&task=view&id=94&Itemid=156) ).

Rewitalizacja jest określana jako szereg powiązanych ze sobą działań, realizowanych w zdegradowanych dzielnicach, których celem jest poprawa stanu fizycznej tkanki miejskiej oraz ożywienie społeczne i gospodarcze całego obszaru (Ziobrowski 2000). Ponadto, rewitalizacja powinna stanowić jeden z elementów całościowej polityki zagospodarowania miasta (Skalski 1994), jak również przyczyniać się do podniesienia atrakcyjności danego terenu (Zuziak 1998). Wielu ekspertów do spraw rewitalizacji podkreśla potrzebę współpracy i skoordynowania działań sektora publicznego i prywatnego (m.in.: Ziobrowski 2000; Czyżewska 2002), ponieważ rewitalizacja jest działaniem na pograniczu sfery publicznej i prywatnej (Muzioł-Węclawowicz 2009). Niemniej jednak w praktyce wielokrotnie mianem rewitalizacji określa się modernizację lub rehabilitację pojedynczych budynków lub nawet parków.

Zdaniem A. Muzioł-Węclawowicz (2009), działania prowadzone w Polsce w ramach rewitalizacji należy rozpatrywać w trzech okresach: 1990–2003, 2004–2006 oraz po 2007 roku, określonych przede wszystkim datą wstąpienia Polski do Unii Europejskiej.

Pierwsze pionierskie projekty w latach 1990. realizowano przy wsparciu ekspertów zagranicznych oraz programów wsparcia Know How Fund i USAID, m.in. w Szczecinie, Sopocie, Płocku, Lublinie, Bielsko-Białej. Szacuje się, że do 2004 roku około 40 polskich miast podjęło działania na rzecz rewitalizacji (Muzioł-Węclawowicz 2009). Wiele z nich miało jednak charakter pilotażowy lub podlegało ograniczeniu w trakcie realizacji, wskutek braku odpowiednich środków finansowych na przeprowadzenie kompleksowej odnowy miejskiej.

W latach 2004–2006, samorządy w Polsce mogły skorzystać z nowego źródła finansowania projektów rewitalizacji w ramach Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego 2004–2006 (ZPORR) – priorytet 3. Rozwój Lokalny, Działanie 3.3. Zdegradowane obszary miejskie, przemysłowe i powojkowe. W uzupełnieniu do ZPORR określono strukturę dokumentu o nazwie: *Lokalny Program Rewitalizacji* (LPR), który stał się podstawowym dokumentem przygotowywanym przez samorządy, uprawniającym do starania się o fundusze z UE na działania odnowy miejskiej. Z bazy danych Instytutu Rozwoju Miast wynika, że w latach 2004–2006, w 129 miastach opracowano i zatwierdzono LPR (Muzioł-Węclawowicz 2009).

W nowym okresie finansowanie 2007–2013, środki na działania związane z rewitalizacją są rozdysponowywane za pośrednictwem Regionalnych Programów Operacyjnych przy czym w 15 województwach wskazano rewitalizację jako jedno z zakładanych działań w RPO (Herbst, Jadach-Sepiolo 2010). Wśród współczesnych źródeł finansowania rewitalizacji prowadzonej przez jednostki samorządu terytorialnego wymienia się m.in. kredyty oferowane przez międzynarodowe instytucje finansowe (Europejski Bank Inwestycyjny, Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju, Bank Rozwoju Rady Europy, Bank Światowy), kredyty z banków hipotecznych, obligacje komunalne (również tzw. obligacje rewitalizacyjne), model partnerstwa publiczno-prywatnego oraz możliwość finansowania projektu z wykorzystaniem techniki *project finance*<sup>15</sup>, jak również instrumentu JESSICA<sup>16</sup> (Główka 2010, Sobiech-Grabka 2010, Modelewska 2010).

### 3.4. PODSTAWY PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO WE FRANCJI

Omawiając podstawy polityki planowania przestrzennego oraz politykę urbanistyczną we Francji, skoncentrowano się na wybranych aspektach, które następnie są podnoszone w rozdziałach dotyczących badanych studiów przypadków. Nie zmienia to jednak faktu, że na przestrzeni XX wieku wypracowano szereg narzędzi wspierających planowanie przestrzenne oraz wyznaczających ramy zagospodarowania przestrzeni, których znacznie zostało zgeneralizowane w tym rozdziale.

Przełomem w planowaniu przestrzennym we Francji było niewątpliwie powołanie w 1963 roku Biura odpowiedzialnego za kreowanie polityki państwowej w zakresie zagospodarowania przestrzennego DATAR (fr. *Délégation à l'aménagement du territoire et à l'action régionale*), które po wieloletniej ewolucji uzyskało nazwę *Międzyministerialna delegatura odpowiedzialna za zagospodarowanie przestrzeni oraz atrakcyjność regionalną* (fr. *Délégation*

<sup>15</sup> Przepływy pieniężne generowane przez projekt są źródłem spłaty zaciągniętego zadłużenia JST.

<sup>16</sup> *Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*, umożliwiający wykorzystanie części środków strukturalnych UE na inwestycje w ramach zintegrowanych planów rozwoju obszarów miejskich.

*interministérielle à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale*). Wśród dokumentów planistycznych obowiązujących współcześnie we Francji na różnych szczeblach organizacji administracyjnej, należy wymienić:

- krajowe przepisy w zakresie planowania przestrzennego – RNU (fr. *règlement national d'urbanisme*), zawierające wytyczne na temat zagospodarowania przestrzennego w skali całego kraju (obowiązuje również w gminach nie posiadających innych dokumentów planistycznych);
- regionalne strategie zagospodarowania i zrównoważonego rozwoju terytorialnego – SRADDT (fr. *schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire*), precyzujące główne orientacje zrównoważonego rozwoju i kierunki zagospodarowania w układzie średniookresowym; określają m.in.: główne cele związane z lokalizacją dużych obiektów, infrastruktury i usług użyteczności publicznej, wytyczne dotyczące inwestycji, w tym tworzenia nowych miejsc pracy, harmonijnego rozwoju obszarów miejskich, podmiejskich i wiejskich, rehabilitacji terenów zdegradowanych oraz ochrony i poprawy środowiska naturalnego, krajobrazu i dziedzictwa przyrodniczego z uwzględnieniem wymiaru międzyregionalnego i transgranicznego;
- strategie spójności terytorialnej SCOT zostały wprowadzone przez ustawę dotyczącą rewitalizacji w 2000 roku i zastąpiły wcześniejsze plany kierunkowe zagospodarowania przestrzennego i urbanistyki, są przygotowywane przez gminy lub przez związki gmin dla większych obszarów (np. aglomeracji); i stanowią część Planu zagospodarowania i rozwoju zrównoważonego (PADD); SCOT służą jako ramy odniesienia dla różnych polityk sektorowych, zwłaszcza tych, koncentrujących się na kwestii organizacji i planowania przestrzennego, mieszkalnictwa, mobilności, rozmieszczenia powierzchni handlowych, środowisku; w ten sposób SCOT zapewniając spójność dokumentów międzysektorowych: miejscowych planów urbanistycznych między gminnych (PLUi), lokalnych programów mieszkaniowych (PLH), planów zrównoważonego transportu miejskiego (PDU), oraz lokalnych planów urbanistycznych (PLU); SCOT precyzują główne kierunki zagospodarowania terenu oraz zmiany stref funkcjonalnych, przy zachowaniu równowagi pomiędzy strefami miejskimi, przemysłowymi, turystycznymi, rolniczymi i naturalnymi;
- lokalne plany urbanistyczne (PLU), przygotowywane przez gminy od 2000 roku, zastąpiły wcześniejsze Plany Użytkowania Terenu (POS); małe gminy często nie dysponują PLU ale przygotowują tzw. mapy miejscowe (gminne), odgrywające rolę dokumentów urbanistycznych.

W regionie IDF (*Île de France*), w 2008 roku dokonano aktualizacji strategii rozwoju regionu (SDRIF), wyznaczając typy celów (SDRIF 2008):

- wyzwania dla zrównoważonego rozwoju w Île-de-France;
- Île-de-France w kontekście krajowym, europejskim i światowym;
- wspieranie równości społecznej i terytorialnej, poprawa spójności społecznej;
- przewidywanie i reagowanie na zmiany i potencjalne sytuacje kryzysowe, związane głównie ze zmianami klimatycznymi i wzbogaceniem energii ze źródeł kopalnych;
- dynamiczny rozwój Île-de-France uwzględniający jego światowe znaczenie i zasięg oddziaływania;
- cele i kierunki zrównoważonego rozwoju w Île-de-France :
- oddanie do użytku 60 000 mieszkań rocznie, zapewnienie mieszkania każdemu mieszkańcowi regionu;
- zwiększenie liczby miejsc pracy oraz stymulowanie aktywności gospodarczej o zasięgu międzynarodowym;
- nowe, strategiczne podejście do transportu;
- ochrona, odnowa, waloryzacja zasobów naturalnych;
- poprawa infrastruktury i usług;
- projekt i kierunki zagospodarowania w Île-de-France:
- regionalny projekt przestrzenny: zjednoczone terytorium aglomeracji regionalnej;
- planowanie strategiczne;
- wyznaczenie kierunków zagospodarowania.

Jednocześnie na poziomie miasta Paryża, aktualnie obowiązującym dokumentem planistycznym jest Lokalny Plan Urbanistyczny z 2006 roku (PLU) zawierający zasady urbanistyczne obowiązujące w mieście. Stanowi on swoisty projekt rozwoju miasta, zawierający kierunki rozwoju francuskiej stolicy w okresie następnych 10–15 lat. W efekcie, PLU opisuje szczegóły dotyczące użytkowania terenu, rozwoju przestrzeni miasta oraz zasady realizacji różnych miejskich projektów. PLU obejmuje cały obszar Paryża poza dwoma rejonami, podlegającymi ochronie: *le Marais* oraz część VII okręgu.

Przygotowanie PLU wymagało uzgodnień pomiędzy różnymi aktorami: władzami centralnymi, regionem Île-de-France oraz społecznością lokalną. PLU jest spójny z Lokalnym programem mieszkaniowym (PLH) oraz Programem transportu miejskiego (PDU). Obowiązek opracowywania PLH wprowadzono ustawą n° 83–8 z dn. 7 stycznia 1983 (późniejsze zmiany w 1991, 2004 oraz w 2006 roku). PLH jest opracowywany przez związki gmin powyżej 30 000 mieszkańców, w których w co najmniej jednej gminie liczba mieszkańców przekracza 10 000, jak również we wszystkich związkach

aglomeracji i związkach miejskich. Lokalne plany urbanistyczne oraz mapy gminne muszą być kompatybilne z PLH.

W Paryżu, ostatnio opracowywane programy mieszkaniowe (1996 rok, aktualizacja w 2001), koncentrują się na rozwiązaniu problemu rosnącego zapotrzebowania na mieszkania oraz na uruchomieniu polityki różnicowania społecznego (fr. *mixité sociale*). W 2004 roku, uchwalono PLH na lata 2003–2007, kolejny dokument na lata 2011–2017 jest w opracowaniu. W części diagnostycznej paryskiego PLH (2003), zwrócono uwagę na kilka charakterystycznych cech zasobów mieszkaniowych stolicy.

Po pierwsze, w Paryżu dominują mieszkania zajmowane z tytułu najmu, przy czym ceny nieruchomości jak i wysokość czynszów w mieszkaniach dynamicznie wzrasta w ostatnich latach. Tendencja ta dotyczy zarówno tradycyjnych dzielnic burżuazji jak i dzielnic robotniczych. Po drugie, rozmieszczenie mieszkań o regulowanym czynszu HLM w przestrzeni miasta jest bardzo nierównomierne. Zasoby uspołecznione koncentrują się przede wszystkim w XIII i XIX okręgu (blisko jedna trzecia zasobów mieszkaniowych w tych okręgach ma status HLM), podczas gdy w centrum oraz na zachodzie miasta, udział mieszkań HLM jest relatywnie niski (mniej niż 7% wśród zasobów mieszkaniowych). Po trzecie, niektóre rejony w Paryżu nadal borykają się z problemami braku wyposażenia w infrastrukturę sanitarną i ze zdegradowaną zabudową mieszkaniową (wg RGP 1999, 1 mieszkanie na 10 nie jest wyposażone w infrastrukturę sanitarną lub grzewczą). Co więcej, należy przypuszczać, że struktura paryskich zasobów mieszkaniowych (gdzie 56% mieszkań ma jedną lub dwie izby), nie jest dostosowana do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin z dziećmi.

Uwzględniając specyficzną strukturę zasobów mieszkaniowych w Paryżu, PLH koncentruje się na realizacji następujących celów:

- zwiększeniu zasobu mieszkań o regulowanym czynszu,
- poprawie rozmieszczenia mieszkań o regulowanym czynszu w przestrzeni Paryża,
- eliminacji zabudowy zdegradowanej oraz rehabilitacji budynków HLM

Wymienione działania obejmują zarówno sektor mieszkań o regulowanym czynszu jak i prywatnych. Dywersyfikacja oferty mieszkań HLM jest niezbędna w celu lepszego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rozmaitych grup społecznych. Ponadto, określony przez ustawę SRU pułap 20% mieszkań w sektorze uspołecznionym w ogólnym zasobie gminy, wymusił rewizję wcześniej przyjętych przez Paryż założeń. W PLH przewidziano realizację 64 000 mieszkań o regulowanym czynszu w Paryżu w okresie 20 lat (około 18 000 w ciągu 5 lat lub 3 500 mieszkań rocznie), równomiernie rozmieszczonych w przestrzeni miasta.

W 2005 roku, podpisano pierwszą umowę pomiędzy władzami lokalnymi Paryża a władzami centralnymi, w celu realizacji 4 000 mieszkań o regulowanym czynszu rocznie w latach 2005–2008. Aby wywiązać się z podjętych zobowiązań, władze lokalne stosują różne możliwości zwiększenia liczby tych lokali: nowe budownictwo lub rehabilitacja starej zabudowy, jak również pozyskanie nowych mieszkań poprzez podpisanie umowy z właścicielami budynków, wyrażających zgodę (w zamian za np. korzystne kredyty) na przeznaczenie części mieszkań na cele socjalne. Co więcej, instytucja SIEMP (fr. *Société Immobilière d'Économie Mixte de la Ville de Paris*) jest odpowiedzialna za namawianie właścicieli do wynajmowania mieszkań, które pozostają od dłuższego czasu puste (umowa z dn. 30 maja 2002). SIEMP proponuje właścicielom pomoc w przygotowaniu umów-kontraktów, tak by czynsze w wynajmowanych mieszkaniach były na umiarkowanym poziomie. Ponadto, w rejonach deficytowych w mieszkania o regulowanym czynszu, prywatni deweloperzy, wznoszący budynki o powierzchni przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>, są zobligowani do przeznaczenia 25% mieszkań na cele socjalne. Działania te powinny przyczynić się do bardziej harmonijnego rozwoju zabudowy o regulowanym czynszu w Paryżu oraz do odnowy różnicowania społecznego.

### 3.5. POLITYKA MIESZKANIOWA WE FRANCJI ORAZ FORMY WSPARCIA SEKTORA MIESZKANIOWEGO

Początki rozwoju polityki mieszkaniowej we Francji przypadają na początek XX wieku i kryzys mieszkaniowy, spotęgowany następnie zniszczeniami II wojny światowej. W 1944 roku utworzono ministerstwo rekonstrukcji i urbanistyki – MRU (fr. *Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme*), któremu powierzono odpowiedzialność za kwestię mieszkaniową. Opracowano nowe normatywy dotyczące sektora mieszkaniowego, m.in. zalecono obniżenie kosztów budownictwa mieszkaniowego, modernizację sektora budowlanego oraz reorganizację kredytów mieszkaniowych. W 1949 roku, władze centralne wprowadziły normatywy powierzchni w mieszkaniach HLM: 3 pokoje 59 m<sup>2</sup>, 4 pokoje 73 m<sup>2</sup>, 5 pokoi 82 m<sup>2</sup> (Butler, Noisette 1983). W latach 1950. wprowadzono serię programów zwiększających tempo budownictwa mieszkaniowego. Nowe osiedla, składające się z domów jednorodzinnych i części z budynków wielorodzinnych, zaczęto masowo budować na bliskich peryferiach miast (Madoré 1993). Zmniejszenie kosztów w budownictwie doprowadziło więc do obniżenia norm powierzchni oraz komfortu mieszkań.

W 1953 roku wprowadzono plan zbudowania miliona „ekonomicznych mieszkań” ciągu kolejnych 10 lat (fr. *plan pour construire d'un million de logements économiques*). Wprowadzono ekonomiczne mieszkania rodzinne – LOGÉCOS (fr. *Logement Economique et Familiaux*), charakteryzujące niskim poziomem czynszów i opłat. Zwiększenie tempa produkcji

mieszkań rozpoczęto w 1957 roku wraz z wprowadzeniem Stref Priorytetowej Urbanizacji ZUP (fr. *Zones à Urbaniser en Priorité*). Wysokie zapotrzebowanie na mieszkania było spowodowane kilkoma czynnikami: boomem demograficznym po II wojnie światowej, potrzebą zapewnienia każdej rodzinie własnego mieszkania oraz pojawieniem się nowych fal imigrantów w latach 1960. Zdaniem A.-M. Fribourg (1993), w wyniku gwałtownego zagospodarowania wolnych terenów, nowa zabudowa zaczęła powstawać na obszarach oddalonych od dotychczas zabudowanych oraz od wyposażenia infrastrukturalnego, co w rezultacie doprowadziło do izolacji nowych osiedli.

Ponadto, przyspieszenie procesu budowy wielkich osiedli mieszkaniowych było wywołane potrzebą zapewnienia mieszkań osobom przesiedlanym z budynków objętych programami renowacji w latach 1950. i 1960. (opierających się głównie na wyburzeniach). Wprowadzenie się do nowego mieszkania (HLM, *Logécos*) stanowiło poprawę warunków zamieszkania i jakości życia. W rezultacie, na przełomie lat 1950. i 1960. zamieszkiwanie na wielkim osiedlu mieszkaniowym HLM stanowiło swoisty awans społeczny (Stébé 2009). Należy również podkreślić, że mieszkania o regulowanym czynszu nie były pierwotnie przeznaczone dla osób społecznie wykluczonych ale dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób posiadających zatrudnienie. Ustawy z dn. 30 marca i 3 września 1947 roku, odnawiające utworzenie instytucji budujących tanie mieszkania – HBM (fr. *Habitat à Bon Marché*) nadały im rolę podmiotów budujących mieszkania dla osób o niższych dochodach, utrzymujących się z pensji (Raymond 1995; Meunier 2000).

W latach 1960., sektor mieszkaniowy podlega kolejnym przemianom: wzrastają ceny mieszkań, zmieniają się formy finansowania oraz powstają nowe kategorie mieszkań. Utworzono nowe strefy specjalne, których celem było sprzyjanie wysokiemu tempu budownictwa mieszkaniowego: tzw. strefy zróżnicowanego zagospodarowania – ZAD, (fr. *Zones d'aménagement différencié*) w 1962 oraz strefy uzgodnionego zagospodarowania – ZAC (fr. *Zones d'aménagement concerté*) w 1967.

Drugi etap rozwoju budownictwa mieszkaniowego we Francji po II wojnie światowej przypada na lata 1970. i początek lat 1980. W tym okresie spadła liczba nowych mieszkań oddawanych do użytku, a działania w ramach polityki mieszkaniowej skoncentrowały się na rehabilitacji zabudowy i poprawie warunków mieszkaniowych. W połowie lat 1970., nastąpił wzrost budownictwa jednorodzinne, przyczyniając się do rozwoju procesów peryurbanizacji. Zainteresowanie przeniesieniem się do domu poza miastem należy tłumaczyć chęcią podniesienia poziomu życia i realizacją marzeń bycia właścicielem. Z powodu wysokich cen oraz braku dostępnych terenów w mieście, realizacja tych planów była możliwa wyłącznie na peryferiach.



W wyniku problemów z finansowaniem budownictwa mieszkaniowego, w 1977 roku wprowadzono nowe przepisy w ramach polityki mieszkaniowej (ustawa z dn. 3 stycznia 1977). Państwo wycofało się z finansowania sektora mieszkań o regulowanym czynszu ale skoncentrowano się na rozwoju systemu „dochodzenia do własności mieszkań” (fr. *accession à la propriété*) oraz rehabilitacji zabudowy mieszkaniowej. Ustawa z dn. 3 stycznia 1977 roku, wprowadziła system pożyczek na szczególnych warunkach skierowanych do rodzin o niskich dochodach – PAP (fr. *Prêt Aidé à l'Accession à la Propriété*). W 1995 roku, PAP została zastąpiona przez pożyczkę 0% – PTZ (fr. *prêt à taux zero*), początkowo obejmującą zakup mieszkania nowego, a od 2004 roku również mieszkań z rynku wtórnego. PAP umożliwiał zaciągnięcie pożyczki na 95% wartości lokalu, a jego oprocentowanie było niższe o około 2–3% od oprocentowania rynkowego. Pożyczki miały funkcjonować w okresie inflacji a stały się ofiarą spadku inflacji w latach 1980. Wprowadzono również Zaprogramowane Operacje Odnowy Mieszkaniowej – OPAH (fr. *Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat*), zorientowane na poprawę i powtórne zainwestowanie w centralnych dzielnicach. Ponadto, w 1977 roku wprowadzono nowy system podpisywania umów (fr. *système de conventionnement*) (Segaud i in. 2003). Umowy podpisywane pomiędzy Państwem a właścicielem budynku umożliwiały uzyskanie przez lokatorów zindywidualizowanej pomocy mieszkaniowej – APL (fr. *Aide Personnalisée au Logement*). Od 1993 roku, APL jest przyznawane wyłącznie w oparciu o kryterium dochodowe (Fribourg 2008). Wytyczne dotyczące umów były zróżnicowane ze względu na typ zabudowy (nowe budynki, odnowione, pozyskane, mieszkania w ośrodkach, centra dla osób starszych) oraz ze względu na naturę podmiotów podpisujących kontrakty (osoby fizyczne, instytucje HLM – SEM (fr. *Sociétés d'Économie Mixtes*) – spółki z udziałem kapitału publicznego.

W przypadku zasobów socjalnych, podpisane umowy, dotyczące jednego lub kilku budynków, określają obowiązki zarządcy/właściciela budynku wobec Państwa (prawa rezerwacji, informacje na temat podejmowanych prac) a zwłaszcza wobec lokatorów (respektowanie poziomu dochodów, ustalenie poziomu czynszów, prawo pozostania w miejscu zamieszkania, etc.). Wymienione zasady obowiązują zarówno w nowych mieszkaniach jak i pozyskanych i odnowionych (w ramach programu PALULOS). Początkowo, jedynie zasoby HLM wzniesione wspólnie lub odnowione, otwierały prawo do uzyskania APL. Zmiana nastąpiła w 1988 roku, wraz z relatywną unifikacją statusu mieszkań HLM Zgodnie z przyjętym regulaminem, umowy powinny trwać co najmniej w okresie spłacania pożyczki zaciągniętej na budowę/remont danego budynku. Niemniej jednak, z powodu nieprzedłużania umów przez zarządców, ustawa SRU określiła dyspozycje wobec wysokości dochodów jako trwale obowiązujące, łącznie z prawem „pozostania w miejscu”. W rezultacie mieszkanie HLM może „opuścić” sektor upośledzony tylko poprzez sprzedaż lokalu jego najemcy.

W ramach prywatnego sektora mieszkaniowego również można podpisywać umowy jednak na odmiennych warunkach. Prywatni zarządcy, którzy skorzystali z preferencyjnych pożyczek lub uzyskali subwencję narodowej agencji mieszkaniowej (ANAH), umożliwiają lokatorom uzyskanie wsparcia w postaci APL. W przypadku subwencji ANAH, inwestor zgadza się na wynajem mieszkań w okresie 9 lat osobom o określonym poziomie dochodów, co sprawia, że mieszkania pełnią funkcję lokali socjalnych. Zgodnie z ustawą SRU, mieszkania te są traktowane jako mieszkania socjalne i wliczane do puli mieszkań socjalnych, które każda gmina musi wybudować lub pozyskać na swoim terytorium.

Badania przeprowadzone przez S. Magri (1988) dowodzą, że do początku lat 1960., władze przyjęły strategię ilościową: jak największa produkcja tanich mieszkań, głównie dla wykwalifikowanych pracowników przedsiębiorstw. Od 1963 roku, polityka mieszkaniowa przyjmuje charakter jakościowy poprzez różnicowanie warunków mieszkaniowych (Chauveau 1988).

Na początku lat 1990. zachowania przestrzenne gospodarstw domowych oraz stanowisko Państwa wobec polityki mieszkaniowej uległy ponownej zmianie. Wzrost cen na rynku nieruchomości oraz mniej korzystne kredyty znacznie ograniczyły możliwości zakupu mieszkania. Państwo wycofało się z finansowania budownictwa poprzez PAP (Madoré 1993), a skala budownictwa osób prywatnych zmniejszyła się, powodując spowolnienie procesu peryurbanizacji.

W 2007 roku, ustawa – DALO (fr. *Droit Au Logement Opposable*) wprowadziła nowe wytyczne, skierowane na wzmocnienie spójności społecznej. Państwo stało się gwarantem dostępu do mieszkań dla wszystkich osób lub rodzin, które napotykają trudności, wynikające przede wszystkim z niedostosowania swoich dochodów (APUR 2008a). W każdym departamencie powołano komisję odpowiedzialną za analizowanie sytuacji gospodarstw domowych, ubiegających się o pomoc z tytułu ustawy DALO oraz za wybór tych, które w opinii komisji potrzebują priorytetowej pomocy (mieszkania lub miejsca w ośrodku pomocy).

Od początku lat 1950., aktorzy tradycyjnie związani z sektorem mieszkaniowym (Państwo oraz prywatni właściciele kamienic czynszowych) wycofują się ze swojej działalności na rzecz banków i instytucji budujących i zarządzających mieszkaniami HLM, których zasoby mieszkaniowe zwiększają się. Współcześnie następuje wyprzedaż nieruchomości będących we władaniu instytucji ubezpieczeniowych i banków, dla których dawniej nieruchomości te stanowiły zabezpieczenie ich rentowności, czego efekty są widoczne w przestrzeni Paryża. Sprzedaż pojedynczych mieszkań (fr. *vente à la découpe*) prowadzi do zmian w strukturze własności w budynku (ADIL 2005, APUR 2008b). Spada również odsetek pustych (niezamieszkałych) mieszkań, a wzrasta presja na sektor mieszkań HLM, prowadząc do wzmocnienia wewnątrzmijskiego zróżnicowania społecznego.

Sektor mieszkaniowy we Francji składa się z trzech filarów: sektor wspierany (bezpośrednio przez Państwo), sektor regulowany (mieszkania w stosunku do których zarządca/właściciel podpisał umowę z Państwem) oraz sektor „wolny” (Ali Saïs-Guerain 2009). Celem wsparcia dla mieszkalnictwa jest udzielenie pomocy grupom społecznym wykluczonym z wolnego rynku mieszkaniowego. Sposoby finansowania mieszkalnictwa, a zwłaszcza sektora o regulowanym czynszu, uległy poważnym zmianom w 1977 roku wskutek reformy polityki mieszkaniowej (tab. 6). Nowe typy pożyczek zastąpiły dawny podział mieszkań HLM ze względu na ich standard i zróżnicowanie czynszów. Pinçon (1976) wyróżnia dwie kategorie mieszkań HLM: wybudowane przed i po 1947 roku. W pierwszej grupie znalazły się:

- PSR (*programme social de relogement*) – podstawowy standard, najniższe stawki czynszu),
- HLM O – HLM zwykłe, mieszkania wyposażone w instalacje sanitarne i grzewcze, charakteryzujące się umiarkowanym czynszem),
- ILN (*immeubles à loyer normal*) – przeznaczone dla średnich klas społecznych z powodu wysokości czynszu).

W drugiej grupie są:

- HBM O (fr. *HBM ordinaire*) – podstawowe wyposażenie, niski czynsz),
- HBM A (*HBM amélioré*) – o podwyższonym standardzie, łazienka, WC, centralne ogrzewanie),
- ILM (fr. *immeubles à loyer moyen*) – z uwagi na wysokość czynszu przeznaczone dla średnich i wyższych kategorii społeczno-zawodowych).

Tabela 6. Finansowanie mieszkalnictwa we Francji

przed 1977 r.		po 1977 r.	
Mieszkanie bardzo socjalne			
		PLA-I	PLA d'insertion
PLR	Programmes à loyers réduits	PLA-LM/PLAT-S	PLA très social
PSR	Programmes sociaux de relogement	PLA-LM/PLAT-S	PLA très social
Standardowe mieszkanie socjalne			
HBM	Habitations à bon marché (przed 1947)	PLA	PLA do 1999 r.
HLMO	HLM ordinaires	PLUS (od 2000 r.)	Prêt locatif à usage social
Mieszkanie socjalne o wyższym standardzie			
ILM	Immeubles à loyers modérés	PLS/PPLS/PLA CCF	Prêt locatif social
ILN	Immeubles à loyers normaux	PLI/PCL	Prêt locatif intermédiaire

Źródło: / Source Lévy-Vroelant, Tutin 2010 s. 148.

Różne typy wsparcia dla mieszkalnictwa wprowadzone w 1977 roku służą zarówno deweloperom mieszkaniowym (prywatnym i publicznym), jak i osobom prywatnym. Jednakże w każdej sytuacji celem systemu wsparcia mieszkalnictwa jest ułatwienie dostępu do mieszkań tym, których dochody plasują się poniżej ustalonych poprzeczek. Obecnie, formy pomocy państwowej można podzielić na trzy kategorie:

- wsparcie dla, tzw. budownictwa kamieni (fr. *aide à la pierre*, w dosłownym tłumaczeniu: „wsparcie dla kamieni”),
- wsparcie dla ludzi (fr. *aide à la personne*),
- narzędzia fiskalne (fr. *aides fiscales*).

Wsparcie dla kamieni składa się z wielu typów pożyczek ([www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)) przeznaczonych dla podmiotów z osobowością prawną lub osób fizycznych według kryterium dochodowego osób zajmujących mieszkania: PLUS (fr. *Prêt Locatif à Usage Social*), LA-I (fr. *Prêt Locatif Aidé à Financement très Social*), PLS (fr. *Prêt Locatif Social*), PLI (fr. *Prêt Locatif Intermédiaire*), PAS (fr. *Prêt Accession Sociale*), PALULOS (fr. *Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif*), PTZ (fr. *Le Nouveau Prêt à 0%*), PSLA (fr. *Prêt Social de Location Accession*), wsparcie Narodowej Agencji Mieszkaniowej – ANAH (fr. *Agence Nationale de l'Habitat*). Zgodnie z ustawą SRU, trzy pierwsze kategorie pożyczek (PLUS, PLAI, PLS) są zorientowane na finansowanie mieszkań o regulowanym czynszu, przy czym odpowiadają realizacji mieszkań dla gospodarstw domowych, których dochody nie przekraczają:

- 60 % poziomu dochodów ustalonych dla mieszkań PLUS – PLAI;
- 130% poziomu dochodów ustalonych dla mieszkań PLUS – PLS.

Osoby fizyczne kupujące mieszkanie mogą również skorzystać z pożyczki 0%. Kryteria otrzymania pożyczki są zależne od dochodów gospodarstwa domowego (poniżej ustalonego progu), wielkości gospodarstwa domowego oraz strefy geograficznej, w które następuje zakup nieruchomości. Beneficjent może sfinansować budowę lub zakup nowego mieszkania lub też przystosowanie lokalu pełniącego funkcję niemieszkalną w przeszłości do pełnienia funkcji mieszkalnej.

Ponadto, narodowa agencja mieszkaniowa ANAH (fr. *agence nationale de l'habitat*) (<http://www.anah.fr/les-aides/conditions-generales.html>) jest odpowiedzialna m.in. za gromadzenie środków na termomodernizację FART (fr. *fonds d'aide de rénovation thermique*). O dofinansowanie mogą ubiegać się właściciele mieszkań (zarówno mieszkający w mieszkaniach jak i wynajmujący je lokatorom) spełniający kryteria dochodowe oraz wspólnoty mieszkaniowe. Wsparcie obejmuje wyłącznie budynki wzniesione co najmniej 15 lat wcześniej i jest przeznaczone na wykonanie prac o wartości co najmniej 1500 € netto. Wyjątek stanowią właściciele zamieszkujący dane mieszkanie, charakteryzujący się bardzo niskimi dochodami, których nie

obowiązują żadne minimalne progi wydatków. ANAH finansuje zarówno projekty obejmujące poważne działania związane z odnową zdegradowanej zabudowy jak i lżejsze prace, zmierzające ku poprawie warunków zamieszkania. Dofinansowaniu nie podlegają prace związane z utrzymaniem lub dekorowaniem mieszkań, budową nowego budynku lub rozbudową.

Drugi typ pomocy państwowej, (fr. *aide à la personne*), składa się z dwóch grup: dodatki mieszkaniowe – AL (fr. *Allocation de Logement*), podzielone na dodatki rodzinne – ALF (fr. *AL Familiale*) i socjalne – ALS (fr. *AL Sociale*) oraz zindywidualizowana pomoc mieszkaniowa – APL (fr. *Aide Personnalisée au Logement*). Wsparcie jest przydzielane według kryterium dochodowego: w przypadku APL, bez względu na kompozycję rodzinną i wiek lokatorów. ALF jest przyznawany przede wszystkim gospodarstwom domowym z osobami na utrzymaniu (dziećmi, osobami starszymi), zamieszkującym lokale bez prawa do APL. ALS jest przyznawane gospodarstwom domowym bez prawa do APL, ani do ALF. W przeciwieństwie do pomocy kamieniom, pomoc ludziom jest bezpośrednio związana z poziomem dochodów gospodarstw domowych oraz z kompozycją gospodarstwa ([www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)).

Trzeci typ wsparcia obejmuje rozmaite narzędzia fiskalne:

- obniżony VAT (budownictwo) – budowa mieszkań o regulowanym czynszu;
- obniżony VAT (rehabilitacja) – rehabilitacja mieszkań na wynajem (podpisana umowa);
- obniżony VAT (prace) – prace realizowane w mieszkaniach prywatnych;
- podatek od dochodów – dla prywatnego zarządcy – w przypadku osób fizycznych, których dochody z najmu są opodatkowane w kategorii dochodów gruntowych;
- dochody gruntowe (wydatki) – zwolnienia z podatku od dochodów gruntowych; modernizacja i rehabilitacja istniejących mieszkań przeznaczonych na wynajem;
- obniżenie podatku dochodowego (utrzymanie zasobów) – obniżenie podatku dochodowego w zamian za wydatki związane z wyposażeniem mieszkania, tak aby odpowiadało wytycznym zrównoważonego rozwoju; dotyczy następujących grup: właścicieli, lokatorów lub osób zajmujących lokal bezpłatnie;
- potrącenie podatku (prace) – obniżenie podatku dochodowego w zamian za wydatki związane z wyposażeniem mieszkania w celu jego usprawnienia; poprawa warunków mieszkaniowych, zwłaszcza poprzez instalację odpowiednich urządzeń i usprawnień dla osób starszych lub niepełnosprawnych; dotyczy następujących grup: właścicieli, lokatorów lub osób zajmujących lokal bezpłatnie.

Przykładowo w 2008 roku ustawa Scellier wprowadziła obniżkę podatku dochodowego (na okres 9 lub 15 lat) dla inwestorów budujących mieszkania na wynajem na wolnym rynku (obniżenie podatku do 13%) lub na wynajem socjalny (obniżenie podatku do 23%). W zależności od strefy geograficznej ustalane są maksymalne stawki czynszu w budynkach wznoszonych jako inwestycje w systemie Scellier. Wartości obniżek oraz poziom stawki czynszowej są ustalane co dwa lata. Należy jednak pamiętać, że opisane narzędzia fiskalne charakteryzują się słabą stabilnością, ponieważ ich zakres jest ustalany każdego roku w trakcie głosowania nad budżetem.

Finansowanie mieszkalnictwa we Francji jest bardzo zróżnicowane. Wzrost cen nieruchomości, zwłaszcza w aglomeracji paryskiej, w połączeniu z niewystarczającą liczbą mieszkań o niskich cenach hamuje mobilność mieszkaniową mieszkańców w ostatnich latach. W latach 1996–2006, wraz z gwałtownym wzrostem cen oraz czynszów nieruchomości nie nastąpił wzrost dochodów mieszkańców (Bidoux, Jankel 2010). Szczególnie trudna sytuacja charakteryzuje paryskie gospodarstwa domowe, które poświęcają aż 21,3% swoich dochodów na utrzymanie mieszkania (przeciętnie francuskie gospodarstwa wydają na ten cel 18,3% dochodów). Ponadto, wydatki lokatorów zasobów uspołecznionych również wzrosły, mimo że poziom czynszów jest regulowany w tych zasobach. Sytuację tę należy tłumaczyć wzrostem liczby nowych mieszkań w zasobie uspołecznionym, w którym czynsze kształtują się na wyższym poziomie w porównaniu ze starym zasobem (Bidoux, Jankel 2010).

Debata na temat mieszkalnictwa o regulowanym czynszu jest jednym z ważniejszych dyskursów we współczesnej francuskiej polityce (Lévy-Vroelant, Tutin 2010). Wydatki publiczne na mieszkalnictwo zmniejszają się, podczas gdy problemy społeczne, takie jak bezrobocie i pojawianie się nowych form ubóstwa, nasilają się. W rezultacie postępuje proces marginalizacji społecznej oraz degradacji niektórych osiedli HLM, zwłaszcza zlokalizowanych na peryferiach aglomeracji (przykładem był kolejny już kryzys przedmieść w 2005 roku).

### 3.6. POLITYKA RENOWACJI I REHABILITACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WE FRANCJI

Historia programów odnowy miejskiej (fr. *rénovation urbaine*)<sup>17</sup> we Francji sięga połowy XIX wieku i projektów modernizacji zrealizowanych w Paryżu przez barona George'a Haussmanna (Merlin 2003). Działania skupiały się wokół trzech zagadnień: sieci drogowej, zieleni miejskiej oraz sieci infrastruktury technicznej. Zaprojektowane proste, szerokie aleje miały ułatwić wkroczenie działania militarne (ewentualne wkroczenie artylerii) oraz dostosować miasto do potrzeb związanych z cyrkulacją. W tym okresie powstały również skwery miejskie (wzorowane na styl angielski), parki miejskie (Montsouris, Buttes-Chaumont) oraz podmiejskie (bois de Boulogne, bois de Vincennes). Sieć wodociągowa podwoiła swoją długość i podobnie jak sieć kanalizacyjna czterokrotnie zwiększyła swoją przepustowość. W ten sposób, na przestrzeni niespełna dwudziestu lat (1853–1870), średniowieczny Paryż stał się nowoczesnym miastem, modelem dla innych wielkich miast europejskich.

Kolejne programy związane z odnową miejską realizowano we Francji od 1958 roku, początkowo w dzielnicach zamieszkałych przez robotników i imigrantów (fr. *quartiers populaires*). Zaczęto od serii wyburzeń obiektów przemysłowych i powojkowych oraz zdegradowanych budynków mieszkalnych (Bonneville 2005). W ramach renowacji miejskiej zaplanowano wyburzenie 50 000 mieszkań w latach 1960–1965 oraz kolejnych 100 000 w latach 1973–1978. W efekcie, w Paryżu podjęto decyzję o wyburzeniu zabudowy na obszarze blisko 1500 ha (Piron 2002).

Obok odnowy miejskiej prowadzonej przez władze lokalne, osoby prywatne, zwłaszcza w Paryżu, realizowały tzw. renowację spontaniczną, zarówno w dzielnicach objętych projektami odnowy jak i na ich peryferiach. Renowatorzy-spekulatorzy korzystali z infrastruktury publicznej zrealizowanej w ramach działań publicznych (Godard i in. 1973). Renowacja prowadzona w latach 1960. przyczyniła się do destrukcji sieci społecznych, istniejących w ubogich dzielnicach. Już w 1966 r. w pracy H. Coing (1966) pojawia się pytanie, jak powinny zareagować władze lokalne w przypadku braku zgody rodziny na przesiedlenie, związanej z opuszczeniem sieci społecznej, w której funkcjonuje. W kolejnych latach polityka renowacji ulegała modyfikacjom, a w 1978 roku zaniechano jej realizacji.

W 1967 r. przyjęto ustawę *Loi d'orientation foncière*, zgodnie z którą samorządy lokalne stały się odpowiedzialne za programowanie i finansowanie odnowy miejskiej. Zyski z rewitalizacji powinny pokrywać wydatki na finansowanie urządzeń i budynków użyteczności publicznej. Obrana ścieżka

<sup>17</sup> Renowacja miejska we Francji utożsamiana jest z polityką wyburzeń i odbudowy, prowadzoną przede wszystkim po II wojnie światowej, związaną z relokacją mieszkańców danego obszaru, a w efekcie ze zmianą struktury społecznej (Lévy, Lussault 2003).

doprowadziła jednak do bardzo selektywnej rewitalizacji, niemal wyłącznie sektorów o potencjale rynkowym. Lata 1970. to okres istotnych zmian zwłaszcza w zakresie polityki mieszkaniowej, planowania i zagospodarowania przestrzennego. Przejście od wyburzeń w kierunku rehabilitacji miejskiej odzwierciedla nowy nurt, preferujący działania o charakterze jakościowym a nie ilościowym (Le Garrec 2006). Nowe programy skoncentrowały się na poprawie jakości warunków mieszkaniowych w obszarach defaworyzowanych, zamieszkałych przez osoby ubogie, znajdujące się na „marginesie” wolnego rynku mieszkaniowego. Polityka ta nadal obejmowała centra miast, charakteryzujące się zniszczoną zabudową, ale jednocześnie skoncentrowała się na problemach wielkich zespołów mieszkań HLM. W 1977 r. wprowadzono nową formę działań, tzw. zaprogramowe operacje odnowy mieszkaniowej (OPAH), skierowane na zachowanie i poprawę jakości nieruchomości, poprzez zapewnienie odpowiedniego utrzymania budynków oraz warunków mieszkaniowych ich lokatorom. Szczególną pomoc otrzymały grupy lokalne oraz prywatni właściciele. Podpisano porozumienia pomiędzy gminą, Państwem a Narodową Agencją na rzecz Poprawy Mieszkalnictwa – ANAH (fr. *Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat*), zmiana nazwy w 2006 r. na – ANH (*Agence Nationale de l'Habitat*), na mocy których właściciele budynków otrzymali wsparcie finansowe.

Działania dotyczące mieszkalnictwa wykroczyły poza operacje wyłącznie związane z modernizacją samych budynków, obejmując poprawę wyposażenia w infrastrukturę i usługi publiczne oraz poprawę jakości otoczenia. Celem podejmowanych programów przestała być budowa nowych obiektów, a zaczęło być wspieranie działań rynkowych tam gdzie naturalne mechanizmy waloryzacji przestały poprawnie działać. Poprzez wspieranie mieszkalnictwa osób ubogich, wyeliminowano kosztowne akcje związane z przesiedleniami ludności. Nastąpiła stopniowa poprawa komfortu mieszkań, które zaczęły spełniać podstawowe wymogi higieny i bezpieczeństwa. Nowym, problemem stały się wielkie zespoły mieszkań HLM zlokalizowane na przedmieściach. Pierwotnie przeznaczone dla klasy średniej, miały sprzyjać mobilności mieszkaniowej stanowić początkowy etap dla gospodarstw o niższych dochodach. Ta funkcja bardzo szybko zniknęła, a mieszkania HLM stały się dla wielu osób ostatnim etapem na ścieżce mobilności mieszkaniowej. W połowie lat 1970., popyt na mieszkanie w blokowisku zaczął spadać, a warunki mieszkaniowe przestały odpowiadać wymaganiom klasy średniej.

Pierwsza krytyka blokowisk pojawiła się już w latach 1960. w pracach socjologa H. Lefebvre (1968), który mówił o „chorobie wielkich osiedli”. W kolejnych latach pogłębił się kryzys, wzrosła liczba bezrobotnych, migrantów, robotników, zamieszkujących wielkie zespoły mieszkaniowe a klasa średnia zaczęła przenosić się do centrów miast lub do domów jednorodzinnych. Kryzys ekonomiczny i społeczny napędzały proces filtracji. W latach 1973–1978, w wyniku podwyżek czynszów, około 37% mieszkań nie miało uregulowanych opłat.



W 1973 roku, Olivier Guichard, ówczesny Minister Infrastruktury i Mieszkalnictwa, wprowadził rozporządzenie wycofujące budowę kolejnych wielkich osiedli mieszkaniowych. Stwierdzono, że ta forma zabudowy mieszkaniowej sprzyja segregacji społecznej, burzy harmonię krajobrazu, jak również słabo integruje się z miastem, powodując izolację mieszkańców oraz zamieniając „obywateli miasta” w zwykłych „mieszkańców” (fr. *transformant le citoyen en simple résident*).

W latach 1973–1977, grupa pod nazwą Mieszkalnictwo i Życie Społeczne (fr. *Habitat et Vie Sociale*) przeprowadziła 13 eksperymentalnych operacji odnowy. Reforma systemu finansowania mieszkalnictwa w 1977 roku przyniosła m.in. utworzenie pierwszego narzędzia finansowego – PALULOS (fr. *Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale*), mającego wspomóc działania podejmowane w wielkich osiedlach. Był to program pomocy organizmom HLM, spółkom z kapitałem publicznym oraz instytucjom związanym z mieszkalnictwem i działającym na rzecz osób w trudnej sytuacji w celu poprawy jakości najmu w budynkach, których są właścicielami lub zarządcami. W 1976 r. otwarto fundusz zagospodarowania miejskiego – FAU (fr. *Fonds d'Aménagement Urbain*), który zjednoczył środki z budżetu Ministerstwa Infrastruktury i Mieszkalnictwa przeznaczone na operacje miejskie, obejmujące zarówno stare jak i nowe dzielnice mieszkaniowe.

W 1977 r. opracowano pierwszy program skierowany na poprawę warunków zamieszkania i życia społecznego w wielkich, prefabrykowanych osiedlach HLM: HVS (fr. *Habitat et Vie Sociale*). Zaproponowane cele dotyczyły trzech płaszczyzn: poprawy warunków zamieszkania najemców, wspieranie harmonijnego rozwoju życia społecznego a w konsekwencji zintegrowanie osiedla z otaczającą przestrzenią (Anderson, Vieillard-Baron 2003). Szczególną uwagę zwraca zaproponowana metoda działania, polegająca na koordynowaniu polityk sektorowych państwa oraz działań grup lokalnych na obszarze objętym programem. Celem programów było zapewnienie kooperacji wszystkich potencjalnych aktorów oraz skupienie inwestycji wokół jednej, lokalnej, spójnej akcji. Kolejną innowacją było przeniesienie odpowiedzialności za program na lokalnych radnych jak również wprowadzenie polityki kontraktowej. Właściciele budynków oraz gminy były zobowiązane do przedstawienia wniosku przed międzyministerialnym komitetem – HVS (fr. *Comité interministériel HVS*), zawierającego diagnozę sytuacji oraz propozycję interwencji. Po akceptacji wniosku przez Komitet podpisywano umowy (kontrakty) pomiędzy Państwem, gminą a instytucjami HLM Ponadto, przewidywano bezpośrednie zaangażowanie mieszkańców w określenie charakteru i kierunków zmian w obrębie osiedli oraz podejmowanych akcji społecznych. Model wspólnotowy-uczestniczący wzorowano na amerykańskich *Community Development Corporations*, gdzie społeczeństwo stanowiło podstawę działania a terytorium było jedynie sposobem osiągnięcia integracji społecznej (Lelévrier 2003).

Istotnym elementem było podkreślenie poczucia przynależności do danej dzielnicy w celu stymulowania relacji pomiędzy mieszkańcami oraz ich aktywnego uczestnictwa w zarządzaniu obszarem. Po 1981 roku działania te zaczęto nazywać „rozwojem społecznym” (fr. *développement social*). Podejście to znajduje się w opozycji do innego celu, uprzednio związanego z wizją republikańską oraz historią mieszkalnictwa uspołecznionego we Francji, a dotyczącego powrotu bardziej zamożnych gospodarstw. Zgodnie z tym punktem widzenia, uprzywilejowane są działania związane z budynkami i przestrzenią zabudowaną. Mieszkania oraz jakość życia są traktowane jako produkty, które należy dopasować do wymogów rynku i zewnętrznego popytu. Obszar traktuje się nie jako środek do czegoś ale jako dobro końcowe. Celem nie jest więc wzmocnienie tożsamości lokalnej ani lokalnych relacji społecznych ale unormowanie przestrzeni i sposobów życia, tak by dane osiedle mogło przyciągnąć bardziej „wypłacalnych” mieszkańców.

Koncepcja ponownego wyrównania społecznego (fr. *rééquilibrage social*) leżąca u podstaw polityki miasta, została zastąpiona w kolejnych latach przez pojęcie różnicowania społecznego (fr. *mixité sociale*) w dzielnicach i gminach. Koncentracja przestrzenna ludności defaworyzowanej nie jest postrzegana wyłącznie jako problem władz lokalnych czy też właścicieli budynków HLM, ale jako zmienna wyjaśniająca przyczyny dezorganizacji społecznej (prześcępczości, bezrobocia, etc.) w dzielnicach (Lelévrier 1999).

Polityka różnicowania społecznego (fr. *politique de la mixité sociale*) narodziła się jako opozycja do polityki miejskiej z lat 1960. i 1970., faworyzującej koncentrację budownictwa HLM (ustawa *Orientation pour la Ville*, z dn. 13 lipca 1991). Zazwyczaj pojawia się w kontekście dawnych dzielnic czy też gmin robotniczych, które próbując zdywersyfikować swój skład społeczny walczą z wykluczeniem oraz starają się przyciągnąć klasę średnią. Poprzez wprowadzenie polityki różnicowania społecznego, Państwo stawia siebie jako aktora dokonującego regulacji społeczno-przestrzennych wobec dysfunkcyjności spowodowanej kryzysem ekonomicznym, konkurencją międzygminną oraz napięciami na rynku gruntów (Bacqué, i in. 1998).

Można się zastanawiać w jakim stopniu polityka różnicowania rozwiązuje problemy ludności ubogiej a w jakim jest tylko iluzoryczna, proponując jedynie dyspersję ludności ubogiej w przestrzeni, nie zmniejszając rzeczywistej liczby osób ubogich (Dechamps 2001). Celem polityki różnicowania jest przede wszystkim równomierne rozmieszczenie mieszkań o regulowanym czynszu w gminach poprzez dwa typy działań: w dzielnicach robotniczych oraz w dzielnicach burżuazyjnych, poprzez wprowadzenie do nich gospodarstw domowych robotników (Bacqué i in. 2010). Za kluczowego aktora różnicowania społecznego uznano klasę średnią (Launay 2010), dzięki której powinna następować rewaloryzacja wizerunku osiedli HLM

Pod koniec lat 1980., zaczęto rozwijać tzw. politykę miasta<sup>18</sup> (fr. *politique de la ville*), dotyczącą obszarów zdegradowanych, w których koncentrowała się ludność robotnicza oraz imigranci szczególnie dotknięci kryzysem ekonomicznym (Lelévrier 2006). Przestrzenie te kumulowały tzw. upośledzenia miejskie, ekonomiczne i społeczne, wyrażane poprzez następujące wskaźniki: udział bezrobotnych, osób młodych, gospodarstw domowych otrzymujących pomoc społeczną, obcokrajowców, niepełnych rodzin, gospodarstw sześćo-osobowych. Sektory objęte polityką miasta były zazwyczaj zdominowane przez mieszkalnictwo HLM wybudowane w latach 1960. i 1970. (ponad 60% zasobu mieszkaniowego stanowił sektor uspołeczniony) w ramach stref priorytetowej urbanizacji – ZUP (fr. *Zones à Urbaniser en Priorité*). Polityka miasta zaczęła oscylować wokół dwóch głównych osi. Po pierwsze, zniesiono protekcyjność w gminach, co miało się przyczynić do lepszej asymilacji osób defaworyzowanych. Państwo wycofało się z bezpośredniej ingerencji na rzecz działań wolontaryjnych, bazujących na ustawie Besson (31 maja 1990), ustawie o solidarności finansowej pomiędzy gminami (fr. *loi de la solidarité financière entre les communes*, maj 1991) oraz ustawie o ukierunkowaniu dla miast (fr. *Orientation pour la Ville*, 13 lipca 1991). Po raz pierwszy podczas planowania uwzględniono zróżnicowanie zabudowy mieszkaniowej, odpowiadającej potrzebom rozmaitych grup społecznych. Na mocy prawa o solidarności finansowej utworzono dotację, umożliwiającą wprowadzenie wyrównania finansowego pomiędzy gminami zamożnymi, które zazwyczaj nie borykały się z problemami społecznymi a gminami biednymi, posiadającymi zazwyczaj na swoim terytorium istotny udział budownictwa socjalnego HLM. Ustawy Besson oraz o ukierunkowaniu dla miast koncentrowały się na przestrzennej równowadze w rozmieszczeniu mieszkań HLM oraz na przyjmowaniu ludności o mniejszych dochodach w mieszkaniach HLM. Poza tym, określono próg 20% mieszkań HLM obowiązujący na obszarze każdej gminy (w aglomeracjach powyżej 50 000 mieszkańców i gminach powyżej 3,5 tys. mieszkańców; w Île-de-France dotyczy również gmin od 1,5 tys. mieszkańców). Tam gdzie odsetek mieszkań o regulowanym czynszu był mniejszy, samorząd był zobligowany do wybudowania dodatkowych mieszkań lub też do partycypacji finansowej w takim przedsięwzięciu na terenie innej gminy. Gminy posiadające mniej niż 20% mieszkań HLM w swoim zasobie, od 1 stycznia 2002 powinny płacić rocznie kwotę, odpowiadającą brakującym mieszkaniom (w 2002 roku było to 1000 franków za 1 brakujące mieszkanie). W ciągu 20 lat, gminy powinny uzyskać pożądaną liczbę mieszkań HLM, w przeciwnym wypadku, kwota ich płatności za brakujące mieszkania zostanie podwojona (Dechamps 2001) – kary zostały jednak uchylone przez Radę Konstytucyjną. Idea równomiernego rozmieszczenia mieszkań HLM w aglomeracjach miejskich była dobra, niemniej jednak, praktyki stosowane przez

<sup>18</sup> Tłumaczenie nazwy tej polityki na język polski może być mylące, nie chodzi bowiem o ogólną politykę miejską (fr. *politique urbaine*), a o politykę bardziej zbliżoną do polityki rewitalizacji, chociaż takie tłumaczenie też byłoby mylące dla polskiego czytelnika.

gminy wskazują, że wiele z nich (zwłaszcza w przypadku tych zamieszka-nych przez wyższe kategorie społeczne) preferuje uiszczenie opłat za brak mieszkań HLM niż wybudowanie ich na swoim terytorium. Inną stosowaną praktyką jest budowanie określonej kategorii mieszkań HLM (tych o wyższym czynszu), które później są zasiedlane np. przez urzędników. W ten sposób kryteria „ilościowe” są spełniane, jednak mieszkanie te nie służą *de facto* gospodarstwom o najniższych dochodach.

Jednym z kluczowych instrumentów polityki miasta stały się procedury kontraktowe, przybierające formę: kontraktów miejskich (fr. *contrats urbains*), wielkich projektów miasta – GPV (fr. *grands projets de ville*) oraz operacji odnowy miejskiej – ORU (fr. *opérations de renouvellement urbain*). Należy zauważyć, że francuską politykę kontraktową charakteryzuje dość długa historia, sięgająca 1984 roku, gdy wprowadzono „kontrakty planowe pomiędzy państwem a regionami” (fr. *contrat de plan Etat-régions*), celem realizacji działań w regionach współfinansowanych ze środków centralnych i regionalnych.

Kontrakty miejskie pierwszej generacji, koncentrujące się na dzielnicach „z trudnościami” (fr. *quartiers en difficulté*) wprowadzono w latach 1994–1999. Kontrakty były podpisywane pomiędzy władzami centralnymi a jednostkami administracyjnymi na szczeblu regionalnym, departamentalnym czy lokalnym. Współczesne kontrakty miejskie stanowią ramy dla współpracy władz centralnych, wspólnot terytorialnych oraz innych partnerów lokalnych (instytucje zarządzające zasobami mieszkań uspołecznionych, kasy zasiłków rodzinnych, stowarzyszeń, etc.) zaangażowanych w działania na rzecz rozwoju oraz odnowy miejskiej, walki z procesami dewaloryzacji określonych obszarów w miastach francuskich. Zachowując model polityki kontraktowej, w 1994 r. wprowadzono projekty – GPU (fr. *Grands Projets Urbains*), skupiające się na gruntownej restrukturyzacji dzielnic a nie wyłącznie na rearanżacji ich przestrzeni i na rozwoju społecznym. Po raz pierwszy zainicjowano tak radykalne przemiany, zachęcając jednocześnie sektor prywatny do partycypacji. W ramach GPU przewidziano wyburzenia zespołów mieszkaniowych, w szczególności tych o charakterze wieżowców (fr. *tours*) oraz sześcianów (fr. *barres*). W 2000 roku wprowadzono drugą generację kontraktów miejskich na okres 2000–2006 (*Circulaire du 31 décembre 1998* ...). Wśród czterech tematów priorytetowych polityki miasta, w ramach których podpisywano kontrakty miejskie, umieszczono: dostęp do pracy i rozwój gospodarczy, edukację, bezpieczeństwo oraz odnowę miejską. Wraz z drugą generacją kontraktów miejskich zwiększono spektrum podmiotów, które mogły uczestniczyć w partnerstwie na rzecz dzielnic objętych polityką miasta, włączając m.in.: Kasę Zasiłków Rodzinnych (CAF), instytucje zarządzające mieszkaniami o regulowanym czynszu, czy też fundusz na rzecz wsparcia integracji i walki z dyskryminacją – FASILD (fr. *Fonds d'Action et de soutien pour l'intégration et la lutte contre les discriminations*).

Projekty GPV, zintegrowane z kontraktami miejskimi, dotyczą terenów borykających się z największymi problemami, które są poddawane dosłownie przebudowie w ramach GPV. W sumie przygotowano 50 takich projektów w całej Francji. W ramach GPV realizowane są trzy typy działań:

- restrukturyzacja przestrzeni zabudowanej (odnowa i dywersyfikacja oferty mieszkaniowej, poprawa sieci infrastruktury publicznej, przestrzeni handlowych oraz pionowa separacja ruchu);
- realizacja infrastruktury i usług publicznych;
- poprawa integracji dzielnicy z resztą aglomeracji (poprawa połączeń transportowych i komunikacyjnych, bardziej równomierne rozmieszczenie różnych kategorii mieszkań).

Operacje odnowy miejskiej obejmowały działania o znacznie mniejszym zasięgu i rozmiarze niż w przypadku GPV tereny o mniejszych problemach (w sumie objęły 112 obszarów). Podobnie jak GPV są zintegrowane z kontraktami miejskimi one zakończyć w zakresie inwestycji miejskich. Według międzyresortowej delegacji do spraw miasta – DIV (fr. *Délégation interministérielle à la ville*) – realizacja ORU nie wymaga silnych zintegrowanych mechanizmów zarządzających i posiada pewną autonomię. W 2003 roku wraz z powołaniem krajowej agencji zajmującej się renowacją miast – ANRU (fr. *Agence Nationale pour la Renovation Urbaine*) oraz rozpoczęciem krajowego programu odnowy miejskiej – PNRU (fr. *Programme national de renouvellement urbain*), ORU zostały przekształcone w operacje renowacji miejskiej (fr. *opération de rénovation urbaine*).

W 2002 roku wprowadzono nowe narzędzie w postaci „wielkich projektów odnowy miejskiej” – GPRU (fr. *Grands Projets de Renouvellement Urbain de Paris*), dotyczących wyłącznie przestrzeni Paryża. W sumie wyznaczono 11 stref objętych GPRU, głównie w peryferyjnie położonych dzielnicach Paryża, podkreślając potrzebę współpracy z sąsiadującymi gminami podczas opracowania wspólnych działań a zwłaszcza w przypadku tych, które obejmują strefę na pograniczu kilku jednostek administracyjnych. Należy podkreślić, że obszary, na których realizowano GPRU częściowo pokrywały się z zasięgiem realizacji kontraktów miejskich, a ich cele uzupełniały priorytety tych ostatnich (<http://www.paris.fr>):

- jakości życia: działania związane z zabudową mieszkaniową, stworzenie lub poprawa infrastruktury, poprawa jakości przestrzeni publicznych i terenów zieleni, wzmocnienie jakości transportu publicznego, poprawa bezpieczeństwa i czystości;
- rozwoju podstawowych usług publicznych: rozwój usług skierowanych do dzieci, młodzieży oraz osób borykających się z trudnościami, wsparcie dla stowarzyszeń;
- rozwoju gospodarczym: nowa działalność gospodarcza i handlowa, działania zorientowane na integrację społeczną, włączenie społeczne, poprawa dostępności do miejsc pracy.

W 2007 roku wprowadzono nową generację kontraktów miejskich, o nazwie: miejskie kontrakty spójności społecznej na lata 2007–2013 (fr. *contrats urbains de cohésion sociale*, CUCS). Celem CUCS było przede wszystkim skoncentrowanie działań na rzecz spójności społecznej, eliminując wszelkie przejawy dyskryminacji oraz wspierając idee równości kobiet i mężczyzn.

Innym ważnym narzędziem polityki miasta było wprowadzenie w 1996 roku „miejskich stref wrażliwych” – ZUS (fr. *Zones Urbaines Sensibles*). W całym kraju wyznaczono 750 ZUS w 1996 roku, a w 2000 roku dołączono do tej listy kolejną strefę (Lelévrier 2006). Wyboru terenów dokonali lokalni radni oraz przedstawiciele władz centralnych. Jednymi z uwzględnianych cech był wysoki udział wielkich osiedli mieszkaniowych, dzielnic charakteryzujących się zdegradowaną zabudową oraz dzielnic, w których brakowało równowagi pomiędzy liczbą miejsc pracy a liczbą mieszkań. Dodatkowo, wśród stref ZUS wybrano „miejskie strefy żywienia” – ZRU (fr. *Zones de redynamisation Urbaine*), na podstawie syntetycznego wskaźnika uwzględniającego m.in. stopę bezrobocia, udział osób poniżej 25 roku życia, udział osób bez wykształcenia, etc. Wśród ZRU o liczbie mieszkańców przekraczającej 10 tys., wybrano „miejskie strefy” – ZFU (fr. *Zones Franches Urbaines*), w których zaplanowano wzmocnienie funkcji gospodarczej poprzez przyciągnięcie nowych przedsiębiorstw, stosując zachęty fiskalne.

Początek XXI wieku to również nowy etap w historii odnowy miejskiej we Francji. Od 2000 r., duży nacisk kładzie się na różnicowanie społeczne dzielnic, w celu zmniejszenia poczucia marginalizacji ubogich grup społecznych. W grudniu 2000 roku przegłosowano ustawę *Solidarité et Renouveau*<sup>19</sup> *Urbain* (SRU), wprowadzającą szereg zmian w kwestii mieszkaniowej, m.in. zwiększając udział mieszkańców w uzgodnieniach lokalnych planów (Charlot-Valdieu, Outrequin 2006). W ustawie *Loi d'orientation et de la programmation sur la ville et la rénovation urbaine* (tzw. ustawa Borloo) z dn. 1 sierpnia 2003 roku, w przygotowanej diagnozie dotyczącej zabudowy z lat 1960. i 1970. stwierdzono, że budynki nie spełniają współczesnych standardów i należałoby je wyburzyć. Należałoby zrekonstruować centra miast, stosując architekturę „godną naszych czasów”. Ustawa Borloo koncentruje się przede wszystkim na blokowiskach położonych na przedmieściach, zaklasyfikowanych do GPV lub ORU. Przedmiotem szczególnego zainteresowania są tzw. dzielnice wrażliwe, w których prowadzone są wyburzenia i budowa nowych mieszkań socjalnych. Jedynie obszary zaklasyfikowane jako GPV, ORU i ZUS mogą otrzymywać dofinansowanie od państwa lub z „publicznej kasy oszczędności i depozytów” – CDC (fr. *Caisse des Dépôts et Consignations*).

<sup>19</sup> Francuskie pojęcie *renouveau urbain* odpowiada amerykańskiemu *urban renewal* (Le Garrec 2006) oraz brytyjskiemu *urban regeneration*. Regeneracja miejska (fr. *fait de revivre*) często utożsamiana jest z procesem dezindustrializacji i zmianą funkcji dawnych miast przemysłowych. Pomimo podobieństw terminologicznych, dokładne definicje, ścieżki postępowania oraz prawa związane z odnową miejską są jednak dość zróżnicowane w poszczególnych państwach.

Oprócz opisywanych wielkoskalowych działań renowacji i odnowy miejskiej, pod koniec lat 1990. zaczęto rozwijać mniejsze operacje, związane z rezydencjalizacją przestrzeni (fr. *résidentialisation*), polegającą na reorganizacji przestrzeni prywatnych i publicznych w wielkich osiedlach HLM. Celem tych działań było z jednej strony zaznaczenie granic pomiędzy przestrzenią prywatną mieszkańców a przestrzenią publiczną, a z drugiej, stworzenie mniejszych jednostek rezydencjalnych (budynki wraz z otaczającą przestrzenią). Rezydencjalizacja wiązała się także z reorganizacją zarządzania oraz z nakłanianiem do wyższej kontroli społecznej ze strony samych mieszkańców. Wprowadzając różne systemy kontroli i ochrony na osiedlach (ogrodzenia, domofony), starano się zapewnić wyższe poczucie bezpieczeństwa. Innym celem rezydencjalizacji był podział rozległych przestrzeni blokowskich na mniejsze jednostki mieszkaniowe (fr. *unités résidentielles*) o określonej granicy wytyczonej przez ogrodzenie (Lelévrier 2006), co sprzyjałoby poprawie poziomu identyfikacji mieszkańców z zamieszkiwanym osiedlem. Większość podejmowanych działań opiera się na współpracy pomiędzy zarządcami budynków HLM, lokatorami oraz władzami lokalnymi (*Union Social pour l'Habitat* 2008). Program rezydencjalizacji osiedli ujęto również w ustawie Borloo z 2003 roku, w której za cel postawiono realizację projektów rezydencjalizacji obejmujących łącznie 200 tys. mieszkań HLM.

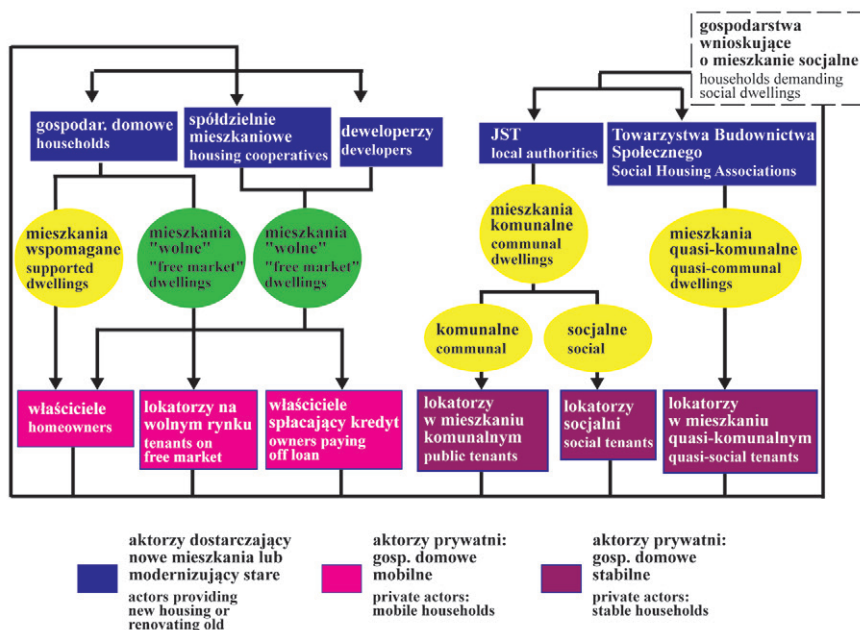
### 3.7. AKTORZY SEKTORA MIESZKANIOWEGO

Istnieją duże różnice pomiędzy Francją a Polską w sposobie podejścia do kwestii mieszkaniowej. Sposób finansowania, zarządzania zasobem mieszkaniowym są odmienne, podobnie jak skala oddziaływania na rynek mieszkaniowy rozmaitych podmiotów sektora publicznego i prywatnego. Na podstawie wybranych koncepcji teoretycznych (rozdz. 2) oraz odwołując się do uwarunkowań wynikających z funkcjonującej polityki planowania przestrzennego oraz mieszkaniową, przygotowano schematy obrazujące relacje pomiędzy wybranymi aktorami sektora mieszkaniowego w Polsce i we Francji. Celem tego opracowania było przedstawienie podmiotów uczestniczących w budownictwie nowych zasobów mieszkaniowych, typów mieszkań, które dostarczają na rynek, kreując w ten sposób poziom zróżnicowania oferty mieszkaniowej oraz typów użytkowników tych mieszkań. Konstruując schematy postawiono trzy zasadnicze pytania dotyczące zasobów mieszkaniowych: Kto buduje mieszkania? Jakie są współczesne formy własności mieszkań? Jaka jest struktura mieszkańców? (Dla kogo buduje?)

Tło w postaci polityki planowania przestrzennego oraz polityki mieszkaniowej regulujących kwestie konstrukcji, utrzymania oraz rehabilitacji zasobów mieszkaniowych, pełnią funkcję wyjaśniającą przy interpretacji schematów. Na schematach nie uwzględniono mieszkań na rynku wtórnym oraz pominięto charakterystykę poszczególnych typów mieszkań.

### 3.7.1. SPECYFIKA RELACJI POMIĘDZY AKTORAMI SEKTORA MIESZKANIOWEGO W POLSCE

Podstawowym elementem schematu relacji pomiędzy aktorami (podmiotami) sektora mieszkaniowego w Polsce (ryc. 8) jest wyróżnienie pięciu grup podmiotów odpowiedzialnych za konstrukcję mieszkań, udzielających odpowiedzi na pytanie: „kto buduje?”. Do kategorii tej należą podmioty działające na wolnym rynku: osoby fizyczne (gospodarstwa domowe), deweloperzy mieszkaniowi i spółdzielnie mieszkaniowe; podmioty działające na rynku reglamentowanym, samorządy lokalne oraz towarzystwa budownictwa społecznego, wznoszące mieszkania przeznaczone dla osób o słabszej sytuacji finansowej. Warto zauważyć, że ani spółdzielnie mieszkaniowe, ani deweloperzy nie mogą obecnie ubiegać się o ulgi czy zwolnienia z podatków w związku z budową mieszkań przeznaczonych dla mniej zamożnych grup społecznych. Sektor tzw. mieszkań socjalnych jest wyłączną domeną samorządów lokalnych lub towarzystw budownictwa społecznego. Z uwagi na bardzo niski udział mieszkań wznoszonych przez jednostki samorządu terytorialnego oraz przez TBS, znaczenie nowych mieszkań tych podmiotów jest dość marginalne.



Ryc. 8. Schemat relacji pomiędzy aktorami sektora mieszkaniowego w Polsce.

Fig. 8. The relationships between the agents in the housing sector in Poland.

Źródło / source: opracowanie własne.



Ponieważ nie funkcjonują obecnie żadne formy wsparcia dla budowy mieszkań, współczesna oferta nowych mieszkań zdaje się być dość homogeniczna. Brakuje lokali o niższym czynszu dla gospodarstw domowych o słabszych możliwościach finansowych, a głównym podmiotem (aktorem) dostarczającym nowe mieszkania na rynek są deweloperzy, których oferta jest nastawiona na klienta, posiadającego odpowiednie zasoby finansowe.

Odpowiadając na pytanie „Co budują?”, na pierwszy plan wysuwają się dwie cechy. Po pierwsze, dominacja mieszkań wznoszonych przez deweloperów, po drugie, wynikająca z tego specjalizacja oferty nowych mieszkań: skierowanej do gospodarstw domowych o wyższych dochodach (zwłaszcza w przypadku Warszawy).

Odpowiadając na pytanie dotyczące tego „kto” zamieszkuje nowe mieszkania warto zwrócić uwagę na pewną asymetrię struktury zamieszkania zasobów mieszkaniowych. Przy założeniu, że deweloperzy budują prawie wszystkie mieszkania na sprzedaż, a sektor mieszkań wspieranych (komunalnych i TBS) jest bardzo ograniczony, liczba mieszkań zajmowanych z tytułu najmu (zarówno na wolnym rynku jak i najmu w sektorze uspołecznionym) jest bardzo ograniczona a dominującym statusem zamieszkania jest status właściciela. Obecnie tytuł własności do mieszkania można uzyskać w dwójki sposób. Pierwszym jest zakup mieszkania na wolnym rynku (mieszkanie deweloperskie lub spółdzielcze). Drugim jest wykupienie lokalu komunalnego przez jego najemcę.

Istotną kwestią jest również trudność precyzyjnego określenia udziału mieszkań wynajmowanych na wolnym rynku. Oficjalne statystyki dotyczące mieszkalnictwa przedstawiają zazwyczaj strukturę własności mieszkań bez uwzględnienia tytułów do zajmowanego lokalu. Ponadto, wielu właścicieli wynajmujących mieszkania nie zgłasza tego proceduru w celu uniknięcia płacenia podatku. W efekcie zjawisko najmu na wolnym rynku jest dość słabo rozpoznane w Polsce.

W przypadku zasobów komunalnych, każda gmina prowadzi własną politykę czynszową w oparciu o zapisy w przyjętym wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W Warszawie, do 2008 roku, zarządzanie zasobami komunalnym miało charakter nieskoordynowany: każda gmina warszawska (dzielnica) regulowała wysokość czynszu w administrowanych przez siebie zasobach. W 2008 roku scentralizowano system zarządzania, ustalając wspólne stawki czynszu, różnicujące się na podstawie wyróżnionych w Warszawie stref. Po podpisaniu umowy najmu lokalu komunalnego, lokatorzy nie podlegają kontroli dochodów. Z czasem, może to doprowadzić do zamieszkiwania w zasobie komunalnym osób, charakteryzujących się wyższymi dochodami niż te ustalone w przepisach. Prawdopodobnie struktura społeczna najemców różnicuje się, choć brakuje danych bądź badań w tym zakresie. W przypadku właścicieli mieszkań,

należy przypuszczać, że grupa ta jest również silnie zróżnicowana. Należą do niej osoby, które kupiły mieszkanie na wolnym rynku, ale także te, które stały się właścicielami w wyniku prowadzonej polityki prywatyzacji mieszkań komunalnych. Biorąc pod uwagę przyjęte, niski poziom cen, do grona właścicieli mogły dołączyć osoby średnio-zamożne.

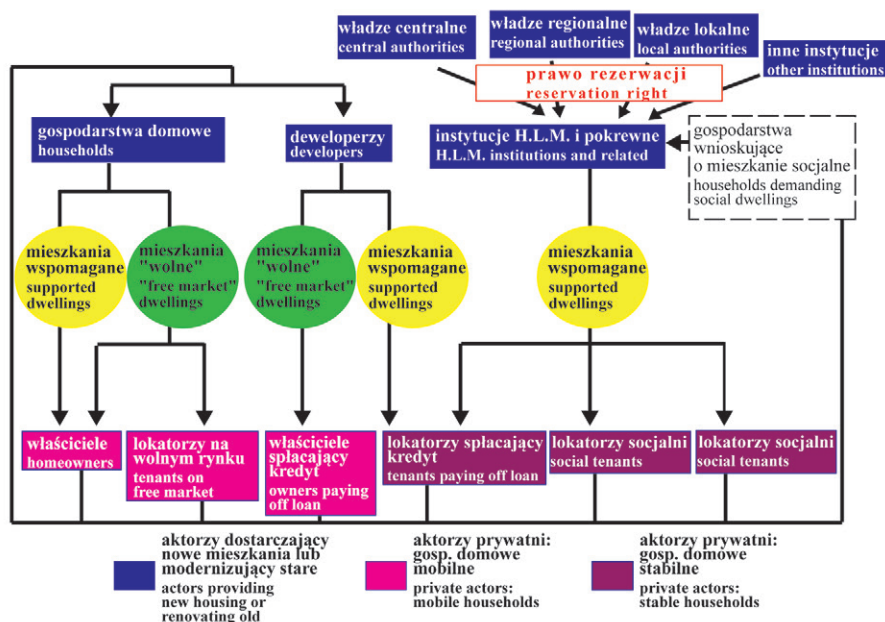
\*\*\*

Czołowym podmiotem decydującym o ilości i jakości nowo powstających zasobów mieszkaniowych w Polsce są prywatni deweloperzy mieszkaniowi. Niewystarczająca liczba mieszkań dla uboższych grup społecznych sprawia, że gospodarstwa te zajmując lokal komunalny nie mają zbyt wielu możliwości na jego zmianę. Charakteryzuje ich zatem niska mobilność mieszkaniowa. Potencjalnie więcej możliwości posiadają lokatorzy na wolnym rynku, którzy dążą do zakupu mieszkania. Na koniec warto również wspomnieć o zróżnicowanej strukturze właścicieli, w której obok osób zamożnych dość liczną grupę mogą stanowić gospodarstwa o przeciętnych bądź średnich niższych dochodach, które stały się właścicielami wskutek wykupienia mieszkania komunalnego bądź zakładowego.

### 3.7.2. SPECYFIKA RELACJI POMIĘDZY AKTORAMI SEKTORA MIESZKANIOWEGO WE FRANCJI

Schemat relacji pomiędzy aktorami sektora mieszkaniowego we Francji (ryc. 9), podobnie jak w przypadku Polski, składa się z trzech zasadniczych elementów. Pierwszym są aktorzy budujący mieszkania. W tej grupie wyróżniono: osoby fizyczne, deweloperów mieszkaniowych oraz instytucje HLM. Wszystkie wymienione grupy mogą korzystać ze wsparcia oferowanego w ramach „pomocy dla kamieni”. W efekcie, gospodarstwa domowe dysponujące niskimi dochodami mogą ubiegać się o pomoc finansową przy budowie lub remoncie mieszkania lub domu. Prywatni deweloperzy mogą otrzymać preferencyjne kredyty na budowę mieszkań przeznaczonych dla gospodarstw domowych starających się o zakup mieszkania ale dysponujących niskimi dochodami wykluczającymi ich z wolnego rynku. Deweloperzy otrzymują również ulgi fiskalne na budowę mieszkań na wynajem, charakteryzujących się obniżonym czynszem, przeznaczonych dla średnich kategorii społecznych. Natomiast instytucje HLM budują mieszkania o regulowanych ale zróżnicowanych czynszach, przeznaczonych dla różnych grup społecznych dysponujących odmiennymi dochodami (od średnich po bardzo niskie).

Efektem zróżnicowanej oferty mieszkaniowej jest również o wiele bardziej zróżnicowana niż w przypadku Polski, struktura społeczna gospodarstw domowych zasiedlających poszczególne typy mieszkań. Bardzo istotną grupę stanowią właściciele mieszkań. Pierwszą subkategorię właścicieli stanowią gospodarstwa, które zakupiły mieszkanie na wolnym rynku (również spłacające kredyt w banku komercyjnym), drugą natomiast są osoby, spłacające kredyt za, tzw. mieszkanie wspierane, zajmowane z tytułu najemcy.



Ryc. 9. Schemat relacji pomiędzy aktorami sektora mieszkaniowego we Francji

Fig. 9. The relationships between the agents in the housing sector in France

Źródło / Source: opracowanie własne

Tymczasem liczba lokatorów, którzy wykupili mieszkania socjalne jest bardzo niska z uwagi na rynkową cenę mieszkania. Dopiero od 2004 r. wprowadzono możliwość obniżenia ceny mieszkania przez instytucje zarządzające zasobem socjalnym. Liczną grupę stanowią również lokatorzy mieszkań na wolnym rynku, zwłaszcza w Paryżu, gdzie gwałtowny wzrost cen mieszkań wpłynął na ograniczenie liczby gospodarstw domowych, których dochody umożliwiają dokonanie zakupu mieszkania.

We Francji, stawki czynszów odpowiadają typom mieszkań. Zróźnicowanie oferty mieszkaniowej w zasobach socjalnych sprzyja różnicowaniu społecznemu całych osiedli. Każdego roku ustalane są progi dochodów gospodarstw domowych, zajmujących określony typ mieszkania socjalnego. Weryfikowane są również uzyskiwane przez gospodarstwa domowe dochody. Gospodarstwa, których dochody przekraczają ustalone stawki, nie są zmuszone do opuszczenia lokalu a do płacenia podwyższonego czynszu. Teoretycznie, zasoby socjalne przyczyniają się tworzenia zróźnicowania społecznego, jednak procesy te są kontrolowane przez zarządców sektora HLM. Zazwyczaj prowadzą oni nieformalną politykę przyznawania mieszkań wybranym gospodarstwom domowych, charakteryzującym się określonymi cechami (Lelévrier 2008).

## **4. AKTORZY PUBLICZNI: LOKALNA POLITYKA PLANOWANIA I MIESZKANIOWA**

Poprzez opracowywane lokalnie strategie, plany i inne dokumenty, aktorzy decyzyjni zakreślają ramy kierunków zagospodarowania przestrzeni miejskiej. Ramy te mogą być bardziej lub mniej dokładne i szczegółowe. W kontekście mieszkalnictwa, ustalenia wprowadzane przez aktorów decyzyjnych mogą odnosić się do dwóch typów zabudowy mieszkaniowej. Po pierwsze, regulacje dotyczą nowo powstających zabudowań: ich gabarytów, usytuowania na parceli, etc. W przypadku starej zabudowy, na podstawie lokalnych dokumentów zakreślone są granice stref objętych ochroną konserwatorską oraz zakresy działań możliwych do zrealizowania na tych terenach. Przepisy te regulują możliwości ingerencji prywatnych inwestorów zarówno w zakresie nowego budownictwa jak i w zakresie przemian i modernizacji zabytkowych obiektów. Ponadto, poprzez uruchomienie lokalnych programów odnowy tkanki miejskiej, aktorzy decyzyjni wpływają na zmiany w przestrzeni dzielnic.

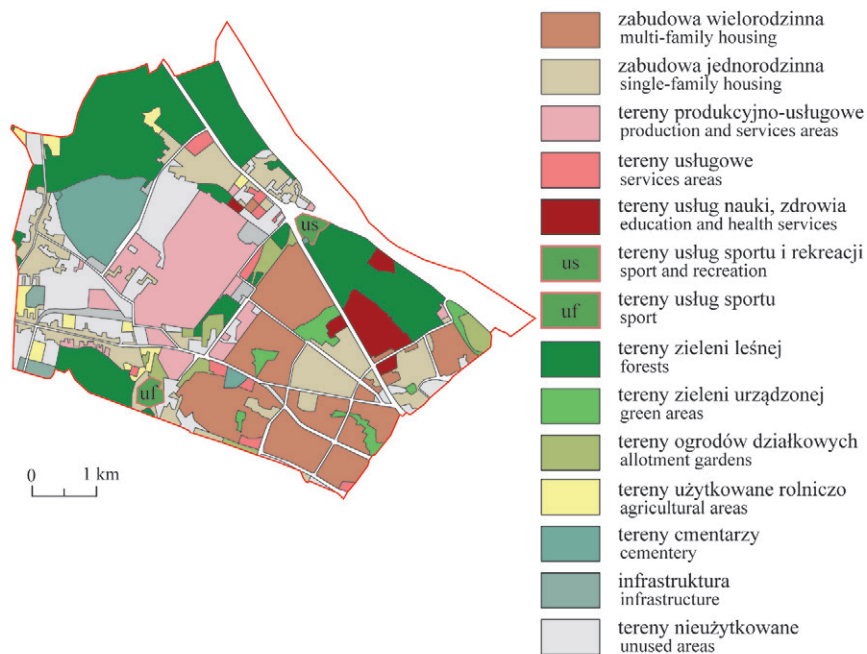
### **4.1. DZIELNICA BIELANY: PIERWSZE PROGRAMY REWITALIZACJI**

Wśród dokumentów, które mają największe znaczenie we współczesnym kształtowaniu przestrzeni zamieszkania na Bielanach należy wymienić: *Lokalną Strategię Rozwoju*, *Studium Uwarunkowań i Kierunków Przestrzennego Zagospodarowania m.st. Warszawy* (SUiKPZ) oraz sporządzone plany miejscowe. Wymienione dokumenty stanowią podstawę dla zmian w przestrzennym zagospodarowaniu dzielnicy, wyznaczają możliwości i ograniczenia dla inwestycji, w tym także mieszkaniowych.

Podział na strefy funkcjonalne z uwagi na sposoby użytkowania terenu w dzielnicy jest dosyć wyraźny: z wysokim udziałem zabudowy wielorodzinnej zwłaszcza w centrum dzielnicy oraz zabudowy jednorodzinnej na peryferiach (ryc. 10). Dość znaczną część zajmują tereny produkcyjno-usługowe w okolicy huty oraz tereny nieużytkowane, które w większości przypadków przeznaczono w planach miejscowych pod zabudowę jednorodzinną.

Kolejne ryciny w studium ukazują złożony obraz struktury przestrzennej Bielan. Miejsca usytuowania niebezpiecznych zakładów przemysłowych oraz składowisk przemysłowych (okolice Huty) wskazano jako obszary problemowe oraz zagrożone, natomiast cenny przyrodniczo las bielański uznano za zagrożony presją inwestycyjną. Przez dzielnicę przebiega nowa trasa

komunikacyjna, uznana za potencjalne źródło konfliktów przestrzennych. Jeśli chodzi o tereny zabudowane, wyznaczono obszary wymagające rehabilitacji i objęte dziedzictwem kulturowym: tereny pomiędzy ulicą Marymoncką i St. Żeromskiego, część osiedli w lesie bielańskim, oraz założenie pałacowe na Młocinach wraz z Parkiem Młocińskim. Jednocześnie większość osiedli mieszkaniowych na Bielanych (z wyłączeniem rejonów zabudowanych po 1989 roku) uznano za obiekty niespełniające współczesnych standardów, zdegradowane lub zagrożone degradacją. W studium, dzielnica Bielany została zaklasyfikowana do grupy obszarów koncentracji wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, charakteryzujących się często dezintegracją zabudowy mieszkaniowej, brakiem lokalnych centrów usługowych oraz dużym udziałem terenów niewykorzystanych lub źle zagospodarowanych (monotonia, wielokrotnie powielane rozwiązania architektoniczne, monofunkcyjność, słabo ukształtowany system przestrzeni publicznych, etc.). W kierunkach zagospodarowania w studium wskazuje się potrzebę uzupełnienia infrastruktury inżynierskiej i drogowej (Radiowo, rejon Huty ArcelorMittal).

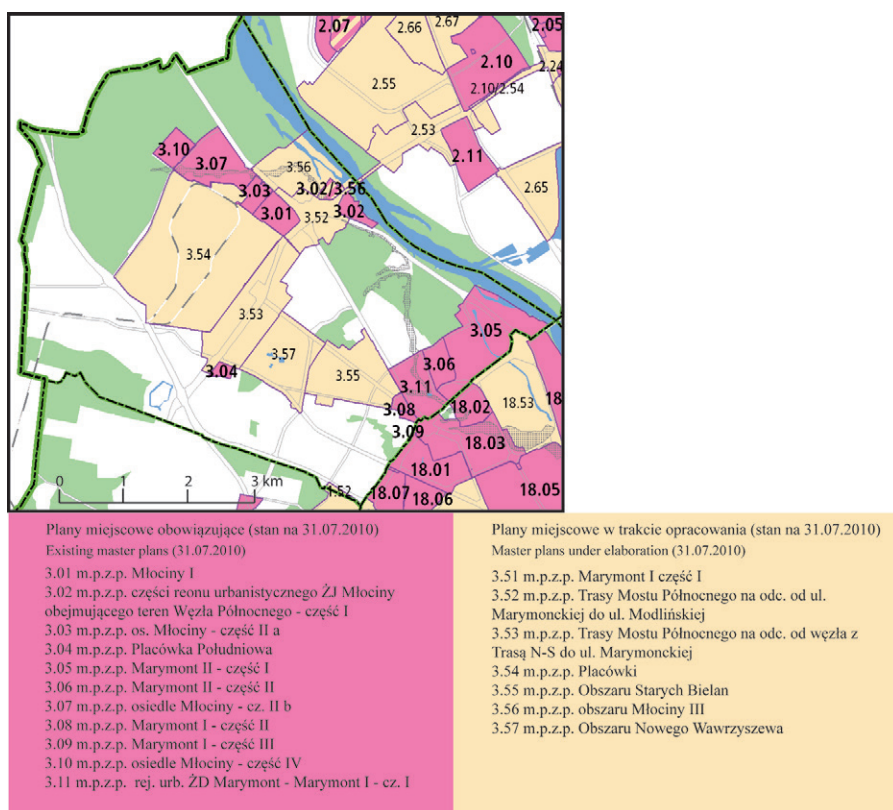


Ryc. 10. Struktura funkcjonalna dzielnicy Bielany

Fig. 10. The functional structure of Bielany district

Źródło / source: *Studium Uwarunkowań i Kierunków Rozwoju m.st. Warszawy*, zał. 2, rys. 01

Przed wprowadzeniem ustawy o planowaniu przestrzennym w 2003 roku, gdy dzielnica Bielany posiadała status gminy, opracowano trzy miejscowe plany szczegółowe zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w Gminie Żoliborz a obecnie należących do dzielnicy Bielany: Młociny (1993), Wólka Węglowa (1994) i Radiowo (1994). Po 1996 roku i utworzeniu Gminy Bielany, opracowano kolejne miejscowe plany szczegółowe: Młociny cz. I (2000), Młociny – Węzeł Północny (2001), Młociny cz. IIa (2001), Młociny cz. IIb (2001), Placówka Południowa (2002), Marymont I cz. II Serek Bielański (2002) oraz Marymont II cz. I (2002).



Ryc. 11. Plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego w dzielnicy Bielany

Fig. 11. The master plans in Bielany district

Źródło / Source: [http://bip.warszawa.pl/Menu\\_podmiotowe/Biura\\_Urzedu/AM/Ogloszenia/Mapa\\_planow\\_miejscowych.htm](http://bip.warszawa.pl/Menu_podmiotowe/Biura_Urzedu/AM/Ogloszenia/Mapa_planow_miejscowych.htm) (07/05/2010)

W 2002 roku, gmina Bielany wprowadziła również program *Bezpieczna Gmina*, a w 2003 roku przygotowano projekt *Warszawskiej Mapy Bezpieczeństwa*. Te dwa przedsięwzięcia miały istotne znaczenie z punktu widzenia poprawy bezpieczeństwa oraz zapewnienia współpracy pomiędzy różnymi lokalnymi aktorami: władzami lokalnymi, policją, organizacjami, stowarzyszeniami oraz wspólnotami mieszkaniowymi.

Oprócz programów społecznych, realizowano również działania skierowane na poprawę jakości zabudowy mieszkaniowej. W latach 2003–2004, siedem podmiotów w Dzielnicy Bielany uzyskało dofinansowanie z Funduszu Ochrony Środowiska (z Biura Ochrony Środowiska m.st. Warszawy) na prace związane z termomodernizacją i terenami zielonymi. Natomiast w 2005 roku, Dzielnicowa Bielany przygotowała lokalny program rewitalizacji obejmujący tereny usytuowane w pobliżu Huty ArcelorMittal, borykające się z fizyczną degradacją oraz problemami społecznymi (*Mikroprogram Rewitalizacji Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy na lata 2005–2013*). W ramach mikroprogramu przygotowano również kilka programów dzielnicowych dotyczących wyznaczonego przez władze dzielnicy obszaru kryzysowego, ograniczonego ulicami: Lindego, Kasprowicza, Zgrupowania AK „Kampinos”, trasy projektowanego Mostu Północnego i ul. Marymoncką (<http://rewitalizacja.um.warszawa.pl/projekty/13>):

- adaptacja budynku przy ul. Szegedyńskiej 13a na potrzeby “Mediateki” – biblioteki multimedialnej dla młodzieży oraz pomieszczenia dla Oddziału Straży Miejskiej;
- podniesienie estetyki i bezpieczeństwa na terenie wokół wielorodzinnych budynków mieszkalnych przy ul. Kasprowicza 72 i Kasprowicza 72A, a także poprawa jakości życia jego mieszkańców;
- poprawa bezpieczeństwa oraz warunków życia mieszkańców poprzez rewitalizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Nocznickiego 15 na Wrzecionie;
- rozbudowa i modernizacja Ogniska Pracy Pozaszkolnej na ulicy Szegedyńskiej 9A.

Władze dzielnicy kumulują działania głównie na osiedlu na Wrzecionie, na którym kumulują się problemy społeczne w dzielnicy. Wielkim sukcesem okazało się utworzenie nowoczesnej Mediateki ( <http://www.mediateka.waw.pl/>), w samym sercu Wrzeciona. Oprócz klasycznej funkcji biblioteki, Mediateka łączy jeszcze kilka innych funkcji. Z jednej strony jest to nowoczesny, skomputeryzowany ośrodek edukacji poprzez zabawę, a z drugiej, miejsce spotkań kulturalno-naukowych, projekcji filmowych i spektakli teatralnych organizowanych w Sali Kinoffej oraz na arenie debat na IQ Ringu. Mediateka jest również wyposażona w system do prezentacji interaktywnych: E-galerię. Ośrodek posiada także ofertę skierowaną dla dzieci, w postaci interaktywnego Placu Zabaw napędzanego energią słoneczną.

Dzielnica Bielany otrzymała silny impuls rozwojowy poprzez otwarcie kolejnych stacji metra (w 2008 roku), jak również poprzez realizację Mostu M. Skłodowskiej-Curie. Poprawa skomunikowania Bielan z innymi dzielnicami w zestawieniu z pustymi, niezagospodarowanymi nadal terenami w dzielnicy podnoszą jej atrakcyjność inwestycyjną, a powinny również podnieść atrakcyjność Bielan jako miejsca zamieszkania.

#### 4.2. DZIELNICA URSYNÓW: NOWE PLANY MIEJSCOWE

W Dzielnicy Ursynów nie uchwalono nowej strategii rozwoju od chwili zmiany ustroju Warszawy, dlatego też poniżej opisano główne cele *Strategii rozwoju Gminy Warszawa-Ursynów do 2010 r.* uchwalonej w 1998 roku. W *Strategii...* przedstawiono między innymi analizę SWOT w kontekście mieszkalnictwa. Wśród słabych stron wskazano zbyt wysoki udział zasobów spółdzielczych oraz zły stan techniczny i nieuregulowany stan prawny zasobów komunalnych. Wśród istniejących możliwości wymieniono sprzedaż domów komunalnych usytuowanych na atrakcyjnych działkach w celu uzyskania środków na budowę nowych lokali mieszkaniowych pod wynajem komunalny. Wśród innych problemów dotyczących gminę pod koniec lat 1990. wymieniono również niedostateczną liczbę miejsc pracy oraz niezaspokojone zapotrzebowanie mieszkańców na usługi zdrowotne, socjalne, etc. W efekcie niezrealizowane w terminie elementy pierwotnego projektu pasma ursynowskiego najwyraźniej wpływają na współczesne warunki życia i zamieszkania w dzielnicy.

Wśród celów strategicznych umieszczonych w *Strategii...* znalazły się m.in.:

- poprawa warunków życia mieszkańców i stanu bezpieczeństwa publicznego, rozwój mieszkalnictwa i usług wyższego rzędu;
- racjonalne kształtowanie przestrzeni oraz dbałość o walory architektoniczne, urbanistyczne i krajobrazowe.

Poprawa warunków życia mieszkańców miała się dokonać poprzez szereg celów szczegółowych. W tabeli 7 zamieszczono wybrane cele szczegółowe bezpośrednio związane z zabudową mieszkaniową oraz stopień ich realizacji (przygotowane na podstawie raportu z realizacji zadań gminy w latach 1998–2002).



Tabela 7. Realizacja zadań związanych z mieszkalnictwem  
Gminy Ursynów w latach 1998–2002

Uzasadnienie	Realizacja 1998–2002
Rozwój budownictwa mieszkaniowego oraz poprawa standardu zamieszkiwania	
Likwidacja barier architektonicznych i urbanistycznych dla osób niepełnosprawnych.	Uwzględnianie na bieżąco wymogów prawa w tym zakresie w trakcie modernizacji, budowy dróg gminnych, obiektów użyteczności publicznej oraz inwestycji realizowanych przez inne podmioty
Realizacja terenów zielonych, rekreacji i sportu.	Działania realizacyjne dotyczące przede wszystkim spółdzielni mieszkaniowych. Gmina realizuje bądź przygotowuje do realizacji tereny tego typu o charakterze ogólnogminnym
Realizacja nowych zasobów mieszkaniowych.	Realizacja rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i drogowej. Porządkowanie stanów własności gruntów pomiędzy spółdzielniami a gminą, zwroty następcom prawnym, byłym właścicielom (uregulowano stan własności około 50% pow. terenów spółdzielczych). Utrzymanie i poprawa środowiska naturalnego, zieleni, etc. W trakcie opracowania są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które udostępnią nowe tereny pod urbanizację.
Poprawa jakości wody pitnej	Uruchomienie pięciu ujęć wody podziemnej
Poprawa warunków obsługi komunikacyjnej.	Realizacja i modernizacja dróg gminnych, dojazdów do obiektów oświatowych położonych w głębi osiedli.
Poprawa warunków dojazdu do budynków i warunków parkowania; rewitalizacja budynków z wielkiej płyty (docieplenia i wymiana instalacji technicznej).	Gmina rozpoczęła także współpracę z miastem, ale brak środków na stworzenie i realizację programu spowalnia cały proces. Bez określenia polityki kraju w tym zakresie i wyasygnowania środków budżetowych trudno myśleć o powodzeniu poważnych działań.
Poprawa warunków życia mieszkańców „Zielonego Ursynowa”	
Poprawa istniejącego i realizacja nowego układu komunikacyjnego	Opracowanie „Programu rozwoju sieci drogowej” i sukcesywna realizacja.
Poprawa standardów obsługi inżynierskiej.	Realizacja 6 km dróg i modernizacja 1,3 km. Realizacja 8,2 km sieci wodociągowej. Realizacja 14 km sieci kanalizacji sanitarnej. Realizacja „Programu małej retencji” oraz koncepcji gospodarki wodno-ściekowej dla zlewni Jezioroki i Potoku Służewskiego.
Poprawa wyposażenia w usługi.	Otwarcie nowej przychodni zdrowia; modernizacja szkoły i boiska.
Rozwój zbiorowego transportu (lokalne minibusy).	Brak ofert w tym zakresie.

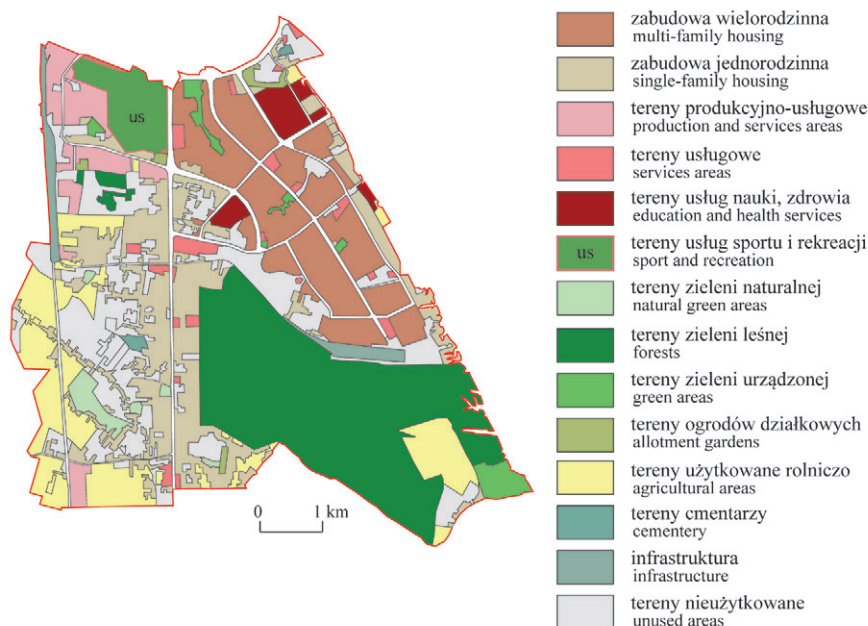
Uzasadnienie	Realizacja 1998–2002
Realizacja nowych budynków komunalnych i modernizacja istniejącej substancji	
Program budownictwa komunalnego w szczególności: dla osób mieszkających w budynkach zagrożonych katastrofą budowlaną, dla lokatorów z SGGW (w zamian za działkę pod budowę zespołu budynków komunalnych), dla osób, których wnioski zostały pozytywnie zaopiniowane przez Społeczną Komisję.	W 2001 r. oddano do użytku dwa budynki komunalne (150 mieszkań).
Zwrot, zamiana, sprzedaż budynków komunalnych, których nie opłaca się eksploatować.	Zwrot, zamiana, sprzedaż budynków komunalnych: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nieruchomość przy ul. Puławskiej 270 (2 mieszkania) razem z lokatorami zamieniono na nieruchomość przy ul. Puławskiej 558/560.</li> <li>- Budynek przy ul. Kłobuckiej (1 mieszkanie) sprzedano lokatorowi a grunt oddano mu w użytkowanie wieczyste.</li> <li>- Nieruchomość przy ul. Poloneza 14 (28 mieszkań) zamieniono na nieruchomość gruntową pod budowę drogi gminnej.</li> <li>- Budynek przy ul. Dzierży 24 (2 mieszkania) jest w trakcie sprzedaży a grunt - oddany w użytkowanie wieczyste.</li> <li>- Nieruchomości przy ul. Kajakowej 29 (5 mieszkań) i Klubowej 7 (5 mieszkań) zostały wydierżawione na 9 lat.</li> </ul> Do realizacji: sprzedaż budynku przy ul. Kolbaczewskiej 1 oraz przy ul. Kostki Napierskiego 10.
Kontynuacja prac remontowych.	Typy podejmowanych prac remontowo-modernizacyjnych: ocieplanie i podłączanie do miejskiej sieci ciepłej, wymiana okien, instalacji gazowej i wod.-kan., pokrycia dachów, wymiana balkonów, część podłóg, instalacji elektrycznej, zainstalowanie kuchni elektrycznych, jak również wymiana drzwi zewnętrznych, doposażenie mieszkań w wodę i w.c., remont klatek schodowych, adaptacja pomieszczenia pralni na lokal mieszkalny.

Źródło / Source: *Strategia rozwoju Gminy Warszawa-Ursynów do 2010 r.*

Kwestia mieszkaniowa była kolejno poruszana w uchwalonym przez Gminę Warszawa-Ursynów *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego* (Uchwała z dn. 23 grudnia 1999). Postulowano za dalszą rozbudowę osiedli mieszkaniowych, które byłyby zasiedlone przez nowych mieszkańców lub przez mieszkańców Ursynowa, którzy zamieniliby mieszkanie o niższym standardzie na mieszkanie o wyższym standardzie. Wśród innych działań wymieniano również rozwój budownictwa komunalnego

na terenach gminnych. Utrzymano również propozycję: (...) wyrównania istniejących dysproporcji w zakresie standardów przestrzennych i obsługi mieszkańców pomiędzy tzw. „Ursynowem wysokim” i „Ursynowem zielonym” (...) (SUiKZP 1999 s. 27). Niemniej jednak postulaty dotyczące nowych mieszkań komunalnych na Ursynowie są dość słabo realizowane, mimo że pojawiły się w obydwu wymienionych dokumentach.

Dzielnicę Ursynów charakteryzuje zróżnicowana struktura użytkowania terenu częściowo wynikająca z jej peryferyjnego położenia w strukturze miasta. W części centralnej i wschodniej przeważa zabudowa wielorodzinna, podczas gdy budownictwo jednorodzinne koncentruje się w zachodniej części dzielnicy (ryc. 12). Wyraźną granicę w strukturze użytkowania terenu stanowi ulica Puławska, dzieląca Ursynów na dwie zupełnie odmienne funkcjonalnie części.



Ryc. 12. Struktura funkcjonalna dzielnicy Ursynów

Fig. 12. The functional structure of Ursynów district

Źródło / Source: *Studium Uwarunkowań i Kierunków Rozwoju m.st. Warszawy*, zał. 2, rys. 01

W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy* (2006), wskazano zachodnią część dzielnicy jako zagrożoną uciążliwością hałasową lotniska Okęcie, podczas gdy wschodnia część ze skarpą wiślaną jest zagrożona presją inwestycyjną. Przebieg projektowanych tras komunikacyjnych uznano za strefę potencjalnych konfliktów. Niemal wszystkie osiedla wielokopłtowe na Ursynowie zaklasyfikowano do grupy

osiedli niespełniających współczesnych standardów, zdegradowanych lub zagrożonych degradacją. Ponadto, na Służewcu wskazano tereny przemysłowe zdegradowane, zaklasyfikowane do przeprowadzenia przekształceń przestrzenno-funkcjonalnych. Dzielnica Ursynów została wskazana w studium jako jeden z obszarów koncentracji wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, charakteryzujących się często dezintegracją zabudowy mieszkaniowej, brakiem lokalnych centrów usługowych oraz dużym udziałem terenów niewykorzystanych lub źle zagospodarowanych (monotonia, wielokrotnie powielane rozwiązania architektoniczne, monofunkcyjność, słabo ukształtowany system przestrzeni publicznych, etc.). W kierunkach zagospodarowania w studium wskazuje się również potrzebę uzupełnienia infrastruktury inżynierskiej i drogowej w paśmie Pyrskim.

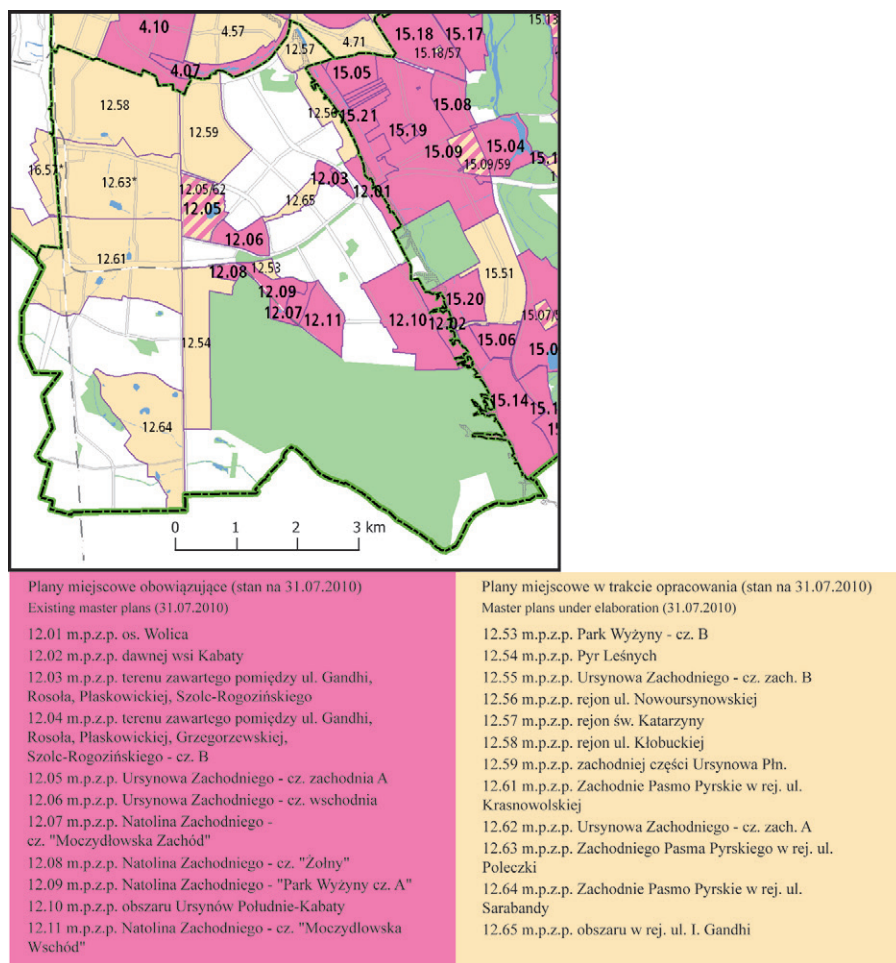
Podobnie jak Bielany, Ursynów zmagają się z opracowaniem współczesnych planów miejscowych (ryc. 13). W latach 1998–2002, Gmina Ursynów uchwaliła trzy plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego: osiedla Wolica (1998), dla terenu pomiędzy ul. Gandhi, Rosoła, Płaskowickiej, Szolc Rogozińskiego (1998) oraz dla wsi Kabaty (1999). Po 2002 roku, w pierwszej kolejności rozpoczęto przygotowania planów na tych obszarach, które charakteryzował najwyższy potencjał inwestycyjny (na których powstawały w ostatnich latach nowe osiedla mieszkaniowe). W drugiej kolejności, plany zostaną przygotowane dla obszarów zabudowy jednorodzinnej oraz stref sektora produkcyjno-przemysłowego<sup>20</sup>. W strefie istniejącej intensywnej zabudowy nie planuje się przygotowania planów miejscowych<sup>21</sup>.

Należy również zwrócić uwagę na nieuregulowaną strukturę własności gruntów, która jest jednym z ograniczeń dla procedury wyodrębniania lokali mieszkaniowych w spółdzielniach mieszkaniowych. Obecnie większość terenów, na których znajdują się budynki spółdzielcze na Ursynowie jest w użytkowaniu wieczystym spółdzielni i stanowi własność m.st. Warszawy. W stosunku do wybranych gruntów toczy się postępowanie zmierzające do ich prawnego uregulowania. Skomplikowana struktura własności stanowi również przeszkodę przy realizacji określonych działań w otoczeniu budynków.

---

20 Do stycznia 2014 uchwalono plan miejscowe dla Pyr Leśnych, zachodniej części Ursynowa Północnego, rejonu Św. Katarzyny, rejonu ul. Nowoursynowskiej oraz zachodniego Pasma Pyrskiego.

21 opinia pracowników delegatury planowania przestrzennego w dzielnicy



Ryc. 13. Plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego w dzielnicy Ursynów.

Fig. 13. The master plans in Ursynów district.

Źródło / source: [http://bip.warszawa.pl/Menu\\_podmiotowe/Biura\\_Urzedu/AM/Ogloszenia/Mapa\\_planow\\_miejscowych.htm](http://bip.warszawa.pl/Menu_podmiotowe/Biura_Urzedu/AM/Ogloszenia/Mapa_planow_miejscowych.htm) (07/05/2010).

Wśród działań zmierzających ku modernizacji prefabrykowanej zabudowy mieszkaniowej, należy wymienić pilotażowy program „modernizacji osiedli mieszkaniowych z wielkiej płyty” przy współpracy władz samorządowych Warszawy i Berlina inspirowany wystawą pt. *Modernizacja osiedli mieszkaniowych z wielkiej płyty w Berlinie* w 1998 roku. W 1999 roku wybrano osiedla do modernizacji w projekcie pilotażowym: 8 budynków na osiedlu na Bemowie oraz 5 budynków na ursynowskim osiedlu spółdzielni „Na Skraju” (823 mieszkańców, 270 mieszkań, budynki w prefabrykowanej technologii wielkopłytywowej „Szczecin” z 1981 roku). Specjaliści z Berlina dokonali oceny stanu technicznego budynków, przeprowadzono również badania społeczne.

Na Ursynowie planowano wprowadzenie dodatkowej zabudowy lub nadbudowy oraz przygotowano projekt zagospodarowania otoczenia budynków. Partner niemiecki wycofał się, a koszty związane z realizacją projektu spoczęły na barkach dzielnic Ursynów i Bemowo oraz spółdzielni, co spowodowało wstrzymanie prac (Gzell 2002).

Podobnie jak na Bielanych, również na Ursynowie zrealizowano prace nad termomodernizacją na osiedlach z wielkiej płyty. Działania te były niejednokrotnie finansowane z funduszu remontowego spółdzielni mieszkaniowych, część z nich skorzystała z kredytów udzielanych przez Biuro Ochrony Środowiska. Jednocześnie pomimo zaklasyfikowania znacznej części starych zasobów mieszkaniowych do grupy osiedli zagrożonych degradacją i marginalizacją, Ursynów jako jedna z czterech warszawskich dzielnic nie przystąpił do przygotowania Lokalnego Programu Rewitalizacji.

Innego typu działania podejmowane przez władze lokalne Ursynowa były związane z tkanką społeczną. W 2004 roku zainicjowano program *Ursynowska polityka społeczna w zakresie przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu* (uchwała nr 90 rady dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy z dn. 20 kwietnia 2004), który skoncentrował się na kilku celach: wspieraniu procesu integracji i reintegracji rodzin w sytuacji kryzysowej, integracji zawodowej i społecznej osób niepełnosprawnych oraz grup specjalnego ryzyka, kobiet, ludzi młodych i starszych, przeciwdziałaniu bezrobociu oraz na wzmacnianiu polityki równości na rynku pracy. Wśród realizatorów programu wymieniano oprócz instytucji pomocy społecznej, także: Centrum Wolontariatu, jednostki i placówki kultury, oświaty, sportu i zdrowia, Klub Pracy, Kościół i związki wyznaniowe, organizacje pozarządowe, etc.

Dynamika dzielnicy Ursynów opiera się przede wszystkim na rozbudowie zasobów mieszkaniowych oraz infrastruktury społecznej i handlowej w ostatnich latach. Brak wyraźnych ingerencji w poprawę warunków mieszkaniowych na osiedlach prefabrykowanych jest w pewnym stopniu zastanawiający. Niemniej jednak, trudność w przygotowaniu odpowiednich projektów wynika przede wszystkim z potrzeby opracowania wspólnej i spójnej koncepcji modernizacji przez władze dzielnicy w porozumieniu ze spółdzielniami mieszkaniowymi, przy czym możliwości finansowania działań ze strony spółdzielni są warunkowane możliwościami członków spółdzielni, a te z kolei są zazwyczaj bardzo ograniczone. Inną kwestią jest często nie w pełni racjonalna polityka władz dzielnicy, które pozbyły się większości terenów z tzw. rezerw wyprzedając je deweloperom. Możliwości rozwoju infrastruktury społecznej zostały w ten sposób znacznie ograniczone.

### 4.3. XIV OKRĘG PARYŻA: RENOWACJA I REHABILITACJA

Wśród dokumentów odgrywających zasadniczą rolę w kształtowaniu zagospodarowania przestrzeni w XIV okręgu Paryża należy wymienić Lokalny Program Urbanistyczny Paryża (PLU). Zgodnie z jego założeniami, większość terytorium XIV okręgu sklasyfikowano jako „strefę miejską ogólną” (fr. *zone urbaine générale*), typ mieszany o funkcji mieszkaniowej z lokalizacją miejsc pracy (fr. *habitat – emploi*). Północna część Montparnasse oraz Petit Montrouge uzyskały status obszarów chronionego budownictwa. W XIV okręgu wyznaczono również „strefy usług i infrastruktury miejskiej” (fr. *Zones Urbaines de Grands Services Urbains*), pojedyncze sektory zabudowy jednorodzinnej i willowej oraz strefy zieleni. W dzielnicach Montparnasse i Petit Montrouge określono liczbę mieszkań o regulowanym czynszu jako deficytową. PLU przewiduje również strefy chronionego handlu oraz rzemiosła (m.in.: przy następujących ulicach: Alésia, Raymond Losserand, Didot pomiędzy ulicą Alésia a Boulevard Brune, północna część ulicy Ouest oraz Daguerre) oraz strefy wzmocnionej ochrony handlu i rzemiosła (Raymond Losserand pomiędzy aleją Maine a ulicą Gergovie).

W PLU wyznaczono również tereny zarezerwowane pod zabudowę mieszkaniową, w tym pod mieszkania o regulowanym czynszu (*art. L.123–2 § b Kodeksu Urbanistycznego*). W przypadku XIV okręgu, wyznaczono 13 lokalizacji pod zabudowę mieszkaniową, w tym 8 całkowicie pod zabudowę uspołecznioną (100% ich powierzchni), 2 strefy, w których 50% ich powierzchni powinny zająć mieszkania o regulowanym czynszu, a w 3 lokalizacjach 25% powierzchni przeznaczono pod ten typ zabudowę (PLU 2010).

Ponadto, w PLU wskazano, tzw. szczególne strefy, dla których określono kierunki zagospodarowania dzielnic lub sektorów, przewidzianych do odnowy, rehabilitacji restrukturyzacji lub zagospodarowania. Te zapisy będące w spójności z PLUPADD, przewidują podniesienie wartości środowiska, krajobrazu, dziedzictwa, walkę ze zdegradowaną zabudową, jak również zapewnienie odnowy miejskiej oraz rozwój gminy. Kierunki nowego zagospodarowania koncentrują się na utrzymaniu, zmianie lub stworzeniu przestrzeni publicznych. Wskazują także lokalizację głównych inwestycji publicznych oraz terenów zieleni miejskiej.

W przypadku XIV okręgu Paryża, dla dwóch stref opracowano szczególne kierunki zagospodarowania: dla części Montparnasse oraz Plaisance/Porte de Vanves. W sektorze Montparnasse wyznaczono następujące cele zagospodarowania:

- restrukturyzacja zintegrowanych węzłów komunikacyjnych Maine-Montparnasse-Vaugirard (pociągi, metro, autobusy, skutery, rowery, piesi) w celu poprawienia ich funkcjonalności;

- zaplanowanie i zorganizowanie cyrkulacji miękkiej zwłaszcza dla rowerów i pieszych oraz dla osób niesprawnych ruchowo, ograniczenie ruchu samochodowego;
- zwężenie ulic prowadzących i wychodzących z dworca na korzyść chodników i zapewnienia swobodnego ruchu pieszego;
- poprawa i wzmocnienie możliwości dotarcia na dworzec Montparnasse od strony placu Raoul Dautry;
- poprawa funkcjonalności centrum handlowego, zwłaszcza części podziemnej oraz lepsze wykorzystanie przestrzeni naziemnej;
- zmiany w obrębie przestrzeni publicznych otaczających dworzec (bulwary: Vaugirard i Pasteur, plac Catalogne oraz ulica Commandant Mouchotte, zdynamizowanie funkcji handlowej wzdłuż dworca poprzez utworzenie lokali handlowych na parterach budynków).

W ramach zaproponowanych działań nieznacznie zwiększy się gęstość zabudowy w opisywanym rejonie. Wśród celów szczególnego zagospodarowania drugiego z sektorów, Plaisance/Porte de Vanves, wymienia się m.in.:

- przykrycie/obudowanie bulwaru *périphérique*: stworzenie publicznego ogrodu, powiązanie projektu wraz z zagospodarowaniem ulicy i skweru Maurice Noguès;
- poprawę infrastruktury oraz rozwój działalności gospodarczej: utworzenie centrum socjalnego oraz infrastruktury dla małych dzieci, rekonstrukcja szkół Alain Fournier;
- modernizacja przestrzeni publicznych oraz powiązanie ich ze szlakami pieszymi: zmiany na bulwarze Brune, poprawa szlaków i ścieżek pieszych i rowerowych, powiązanie ich ze szlakami z sąsiednich gmin;
- mieszkalnictwo: poprawa zagospodarowania otoczenia budynków z mieszkaniami socjalnymi, w tym poprawa komfortu mieszkań oraz odnowa fasad budynków; realizacja (przez władze miejskie) dodatkowych mieszkań „wolnych” oraz socjalnych w budynkach Leriche et Mariniers.

Biorąc pod uwagę jakość nowego zagospodarowania (np. wzrost udziału zieleni miejskiej), gęstość zabudowy w sektorze objętym szczególnym zagospodarowaniem będzie niższa niż na obszarach sąsiadujących.

Drugim istotnym dokumentem wpływającym na zmiany w przestrzeni XIV okręgu jest Lokalny Program Mieszkaniowy (PLH), który wyznacza główne osie rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Wskutek ogólnego kryzysu mieszkaniowego w Paryżu (13,69% mieszkań HLM w 2002 roku) oraz rosnących lokalnych potrzeb mieszkaniowych w XIV okręgu, zdecydowano się na wdrożenie polityki pro wzrostowej względem mieszkań socjalnych (*Programme Local de l'habitat: Orientations et Programme d'actions 2003–2007*), mimo że ten segment jest już znacznie rozbudowany w XIV okręgu



Paryża w porównaniu do innych obszarów w mieście. Wśród priorytetów PLH umieszczono również stworzenie odpowiednich struktur dla osób zagrożonych marginalizacją (ośrodki i domy socjalne). W celu osiągnięcia postawionych celów, zastosowano szereg narzędzi (PLH 2003–2007):

- przekazanie wybranych budynków prywatnych pod zarząd instytucji HLM;
- stosowanie prawa pierwokupu miejskiego (*art. L. 210–1 Kodeksu Urbanistycznego*);
- pozyskiwanie budynków częściowo zajętych;
- realizacja w ramach PLU dyspozycji artykułu L.123–2b, z przepisów Kodeksu Urbanistycznego, umożliwiających ustanowienie służebności na obszarze, na którym są realizowane programy mieszkaniowe z minimum 25% udziałem lokali socjalnych (sektory Raspail Montparnasse, Mouton Duvernet oraz Jean Moulin Porte d'Orléans).

Ponadto, niektóre parcele zajęte przez administrację lub instytucje publiczne (więzienie Santé, szpital Sainte Anne, południowa część szpitala Broussais, etc.) stanowią obiekt szczególnego zainteresowania podczas realizowanych programów. Zgodnie z Kodeksem Urbanistycznym, niektóre programy związane z budownictwem mogą być zawieszane (na okres 5 lat maksymalnie) w oczekiwaniu na aprobatę globalnego projektu zagospodarowania. PLH zakłada również kontynuację realizacji programów odnowy mieszkań o regulowanym czynszu, wdrażanych przez zarządców socjalnych, którzy rozpoczęli już operacje związane z rehabilitacją (mieszkania wzdłuż alei Porte de Vanves zarządzane przez spółkę SAGI; osiedle Vercingétorix zarządzane przez spółkę SAGECO w 2004 roku) lub rezydencjalizacją (osiedle Jonquilles, zarządzane przez spółkę *le Logement Français* w 2003 roku; mieszkania HBM zarządzane przez OPAC). Jeden z budynków w XIV okręgu Paryża został również zaklasyfikowany do programu walki ze zdegradowaną zabudową, a dwa inne (prywatne) uczestniczą w programie „odnowy zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej” – OAHD (fr. *Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé*).

Oprócz polityki planowania urbanistycznego oraz mieszkaniowej, bardzo istotne znaczenie mają również polityki związane z odnową przestrzeni miejskiej realizowane w XIV okręgu Paryża już od lat 1960. Niemal wszystkie zrealizowane tu projekty renowacji i rehabilitacji dotyczyły dzielnicy Plaisance. Programy wdrożone od lat 1960. należy podzielić na trzy kategorie (Aneks 17):

- renowacja miejska związana z wyburzeniami i rekonstrukcją budynków;
- renowacja-restauracja w ramach, tzw. stref uzgodnionego zagospodarowania – ZAC (fr. *Zone d'Aménagement Concerté*);
- wielkie projekty odnowy miejskiej – GPRU (fr. *Grand Projet de Renouvellement Urbain*) w ramach polityki miasta (fr. *politique de la ville*).

Przestrzenne zasięgi poszczególnych programów często nakładają się na siebie, w efekcie niektóre rejonu doświadczyły serii prac związanych z ponownym zagospodarowaniem w ostatnich latach. Analiza ich wpływu na zmiany dokonujące się w Plaisance została poprzedzona krótką prezentacją poszczególnych programów zrealizowanych lub w trakcie realizacji.

Strefa renowacji miejskiej, obejmująca parcele Mariniers (*zones de rénovation urbaine* 1989) została ustanowiona w okresie 07.07.1960–06.07.1961. SAGI jako instytucja dokonująca renowacji, była odpowiedzialna za wyburzenie 738 mieszkań (na powierzchni 6,4 ha). Przewidziano zbudowanie 628 mieszkań, w tym 416 typu ILN (fr. *immeubles à loyers normaux*) i 209 mieszkań w systemie dochodzenia do własności (fr. *logement prime propriété*), jak również ponad 23 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowych i blisko 6 000 m<sup>2</sup> powierzchni handlowych. Wśród nowej infrastruktury publicznej przewidziano budowę żłobka, zespołu szkół, gimnazjum, domu dla osób starszych oraz dla migrantów, jak również zmiany w zieleni miejskiej.

Drugą strefę renowacji obejmującą rejon Plaisance-Vandamme (projekt realizowany przez – SEMIREP (fr. *Société d'Économie Mixte de Rénovation du Secteur Public*), spółkę z udziałem kapitału publicznego), ustanowiono 14.12.1961 (modyfikacje w kolejnych latach). Projekt przewidywał zburzenie ponad 4000 mieszkań (ZAC 1989) i budowę 5713 nowych, w tym 3669 mieszkań HLM, 402 ILM (fr. *immeubles à loyers modérés*), 378 ILN, 300 przewidzianych do preferencyjnej sprzedaży (fr. *primes accession*), 130 PLA, 834 NA (mieszkań wolnych). Przewidziano również nowe przestrzenie biurowe (19 000 m<sup>2</sup>) i handlowe (21 000 m<sup>2</sup>). W przypadku infrastruktury społecznej zaplanowano budowę: zespołu szkół (Moulin de la Vierge), dwa przedszkola, zespół społeczno-kulturalny, dwa żłobki, dom dla młodych osób pracujących, dom dla osób starszych oraz dla imigrantów. W 2001 roku, rejonu Mariniers oraz Plaisance-Vandamme uzyskały nowe rozporządzenia dotyczące realizacji programów renowacji (*Orientations pour l'élaboration de nouvelles dispositions réglementaires des secteurs de rénovation urbaine des années 1960–1970* 2001).

W 1973 roku utworzono ZAC *Guillemillot-Vercingétorix* oraz ZAC *Jean Zay* (instytucja prowadząca renowację: SEMIREP). Zaplanowano wyburzenie 3 728 mieszkań, a odbudowę 2368, w tym różne rodzaje mieszkań o regulowanym czynszu: 134 HLM, 1183 PLA, 46 PA, 362 LI (fr. *logements de catégorie intermédiaire*) oraz 643 NA (na sprzedaż lub wynajem bez ograniczeń). Ponadto, przeprowadzono rehabilitację 782 mieszkań, w tym w 196 PLA lub LI oraz 586 mieszkań spoza sektora uspołecznionego. Utworzono nowe przestrzenie biurowe (19 263 m<sup>2</sup>), handlowe (9 954 m<sup>2</sup>) i rzemieślnicze (510 m<sup>2</sup>). W przypadku infrastruktury społecznej, program przewidywał budowę przedszkola, szkoły podstawowej, sali sportowej, żłobka, gimnazjum, domu dla osób niepełnosprawnych, atelier dla artystów, atelier-mieszkań dla artystów oraz licznych przestrzeni zielonych (niektóre z projektów porzucono

w trakcie realizacji). W ZAC *Jean Zay* zrealizowano 43 mieszkania oraz 350 m<sup>2</sup> powierzchni handlowych i 16 600 m<sup>2</sup> powierzchni biurowych.

ZAC *Pasteur-Montparnasse* (obejmujący obszar położony częściowo w XIV i XV okręgu), utworzono 25.03.1985 (realizacja projektu przez SEMIREP), na terenie dworca SNCF, włączając budynek zlokalizowany wzdłuż skweru *Max Hymans, Ponts des Cinq Martyrs du Lycée Buffon*, jak również budynek usytuowany wzdłuż ulicy *Cdt Mouchotte* (ZAC 1988). W programie przewidziano realizację powierzchni handlowych (8 500 m<sup>2</sup>) i biurowych (65 000 m<sup>2</sup>) jak również infrastruktury publicznej: żłobek, 5 kortów tenisowych, atelier sztuk współczesnych oraz 3 ha przestrzeni zielonych.

ZAC *Didot* utworzono 28.09.1987 (*Projet de délibération* 1987)<sup>22</sup> w celu stworzenia bardziej jednorodnego pejzażu miejskiego, zróżnicowanego ale harmonijnego, a w efekcie dzielnicy charakteryzującej się dobrymi warunkami zamieszkania. Program zakładał budowę około 300 mieszkań, w tym: 120 PLA, 120 w kategorii średniej oraz 60 PCA z możliwością wykupienia na własność (fr. *accession à la propriété*). Zaplanowano wyburzenie 80 mieszkań (głównie małych, charakteryzujących się najgorszymi warunkami mieszkaniowymi) oraz przesiedlenia ich mieszkańców. W przypadku właścicieli mieszkań zaklasyfikowanych do rozbiórki, przewidziano możliwość skorzystania z podobnych zasad jak w przypadku przesiedleń najemców lokali oraz dodatkowo dopłatę za wywłaszczenie, niepodlegającą opodatkowaniu. W ramach programu utworzono również 2 200 m<sup>2</sup> przestrzeni handlowych, żłobek, atelier-mieszkania dla artystów.

Od 1990 roku, rejon *Didot – Thermopyles* uczestniczy w programie Zagospodarowanie Paryża, akcja: „kontynuacja przedmieścia” (fr. *Aménager Paris, l’action Continuer les faubourgs*) (www.paris.fr). Program jest realizowany przez OPAC i koordynowany przez władze Paryża, przewiduje wybudowanie 26 mieszkań, w tym ośrodka-noclegowni z 16 lokalami, przeznaczonych do zakwaterowania osób o bardzo niskich dochodach, które znalazły się w trudnej sytuacji mieszkaniowej, jak również stworzenie pomieszczenia dla Dyrekcji Przestrzeni Zielonych oraz Środowiska – DEVE (fr. *Direction des Espaces Verts et de l’Environnement*) oraz pomieszczenia dla stowarzyszeń. Przewidziano również także utworzenie ogrodu publicznego, terenu do gry w *boule* oraz wspólnego ogrodu dla mieszkańców (fr. *jardin partagé*).

Wśród działań prowadzonych w ostatnich latach warto również wymienić projekty wdrażane w rejonie Porte de Vanves w ramach polityki miasta, w których zaplanowano następujące działania:

- utworzenie Centrum Socjalnego;
- rozpoczęcie rezydencjalizacji osiedla *Raymond Losserand* (OPAC);

<sup>22</sup> Instytucja SEMIREP odpowiedzialna za realizację projektu renowacji w ZAC.

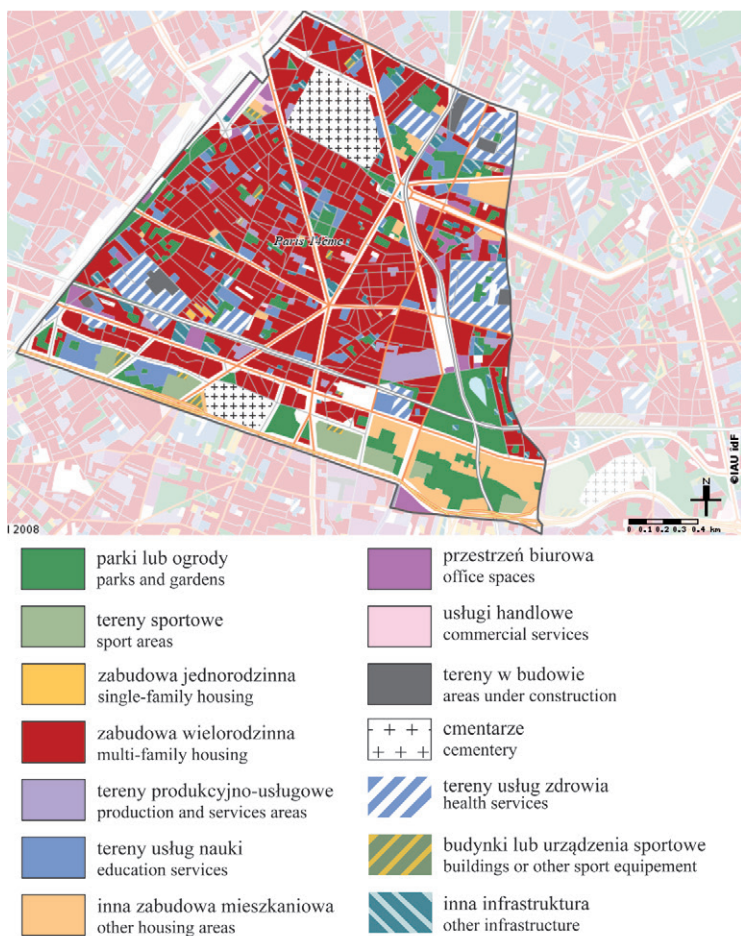
- otwarcie ulicy *Prévost – Paradol*;
- oddanie do użytku nowych pomieszczeń dla stowarzyszeń w parterze budynku (*Château ouvrier*);
- otwarcie *Atelier Santé Ville*;
- utworzenie grupy zarządzającej działaniami w dzielnicy.

Ponadto, rejon Plaisance-Porte de Vanves został wybrany w marcu 2002 roku jako jeden z obszarów lokalizacji Wielkich Projektów Odnowy Miejskiej Paryża (fr. *Grands Projets de Renouvellement Urbain de Paris*, GPRU). GPRU koncentruje się na wielu aspektach:

- jakość życia: działania związane z zabudową mieszkaniową, stworzenie lub poprawa infrastruktury, poprawa jakości przestrzeni publicznych i terenów zieleni, wzmocnienie jakości transportu publicznego, poprawa bezpieczeństwa i czystości;
- rozwój usług podstawowych: rozwój usług skierowanych do dzieci, młodzieży oraz osób borykających się z trudnościami, wsparcie dla stowarzyszeń;
- rozwój gospodarczym: nowa działalność gospodarcza i handlowa, działania zorientowane na integrację społeczną, włączenie społeczne, poprawa dostępności do miejsc pracy;
- współpraca z sąsiadującymi gminami: opracowanie wspólnych projektów, rozwój wymiany.

Program GPRU w *Vanves* (*Lettre n° 1 2003*), zakłada utworzenie nowego centrum socjalnego, żłobka, częściowe wyburzenie istniejącego centrum handlowego, powiększenie skweru, utworzenie nowego centrum animacji oraz inkubatora przedsiębiorczości (fr. *hôtel d'activités économiques*). Projekt zakłada również przykrycie bulwaru *périphérique*: stworzenie ogrodu publicznego, kilku atelier dla artystów, punktu-wypożyczalni rowerów oraz kilku lokali dla przedsiębiorstw. W 2001 roku, stworzono ekipę Rozwoju Lokalnego (fr. *Développement Local*) w *Porte de Vanves*, która zajęła się współpracą z różnymi lokalnymi serwisami oraz z lokalnymi partnerami.

Ostatnio zrealizowane programy zagospodarowania przestrzeni miały również istotny wpływ na strukturę użytkowania gruntów w XIV okręgu Paryża (ryc. 14). Bilans zmian w użytkowaniu terenu w latach 1990–2008 wskazuje na wzrost powierzchni zajmowanej przez zabudowę wielorodzinną oraz biura a spadek powierzchni terenów usług zdrowia (efekt zamknięcia części szpitala i zintensyfikowania zabudowy mieszkaniowej). Największe zmiany w strukturze użytkowania gruntów dokonały się w dzielnicy *Plaisance*.



Ryc. 14. Struktura użytkowania gruntów w XIV okręgu Paryża w 2008 roku

Fig. 14. The land use structure in the 14th district in Paris in 2008

Źródło / Source: IAU IDF, Occupation du Sols, 2008

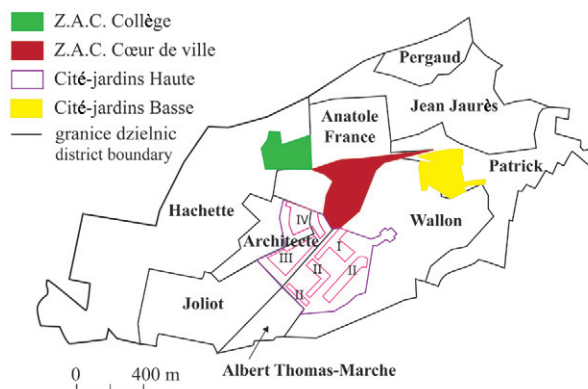
Przedstawione cele polityki urbanistycznej, mieszkaniowej oraz odnowy miejskiej istotnie wpływają na zmiany sektora mieszkaniowego, wśród których nadal istotną pozycję zajmuje segment uspołeczniony. Wszystkie spośród zrealizowanych projektów renowacji i rehabilitacji koncentrowały się wokół zagadnień poprawy warunków życia mieszkańców oraz na stworzeniu i poprawie infrastruktury społecznej w dzielnicy. W efekcie, działania aktorów decyzyjnych, faworyzujących rozwój mieszkalnictwa o regulowanym czynszu, powinny wpływać na rozproszenie gospodarstw domowych o niższych dochodach i sprzyjać różnicowaniu społecznemu. Niemniej jednak bardziej szczegółowe analizy rozmieszczenia nowych mieszkań o regulowanym czynszu wskazują zupełnie odmienną tendencję.

#### 4.4. GMINA PLESSIS-ROBINSON: PRZEBUDOWA DZIELNIC

Na początku lat 1990., nowe władze Plessis-Robinson podjęły działania zmierzające do przebudowy znacznej części dwóch dzielnic. Było to motywowane brakiem powiązań funkcjonalnych pomiędzy poszczególnymi dzielnicami oraz brakiem wyraźnego centrum (będącego cechą charakterystyczną gmin na przedmieściu), powodującym zaburzenia spójności przestrzennej i funkcjonalnej. Wymieniano także bardzo wysoki udział mieszkań w segmencie uspołecznionym w gminie. W diagnozie stanu rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, przygotowanej pod koniec lat 1980. przez I.A.U.R.I.F., zauważono, że liczba mieszkańców gminy będzie spadała jeśli rytm budowy nowych mieszkań będzie nadal równie słaby. Na początku lat 1990., władze lokalne Plessis-Robinson rozpoczęły działania zorientowane na dynamizację budownictwa mieszkaniowego oraz programy wyrównujące różnice pomiędzy dzielnicami (*Plan Local d'Urbanisme, Rapport* 2004). Zaproponowano utworzenie dzielnicy-serca miasta (powstała nowa dzielnica – *Bois des Vallées*), zasadniczą przebudowę, tzw. osiedla-ogrodu wysokiego (fr. *Cité-Jardins Haute*) oraz rehabilitację, tzw. osiedla-ogrodu niskiego (fr. *Cité-Jardins Basse*). Działania te miały na celu poprawę warunków życia w Plessis-Robinson oraz przyciągnięcie nowych mieszkańców.

Zdaniem niektórych, przyjęta polityka miejska była silnie związana z wyborem w 1989 r. Philippe Pemézec – UMP (fr. *Union pour un Mouvement Populaire*, Unia na rzecz Ruchu Ludowego, centroprawica) na mera Plessis-Robinson (poprzedni merowie Plessis-Robinson przynależeli do partii komunistycznej.) i zdobyciem przez niego mandatu w kolejnych wyborach w 2001 i w 2008 roku. Działania nowego mera miały przyczynić się do zmniejszenia liczby mieszkań o regulowanym czynszu a w efekcie to ograniczenia możliwości zamieszkiwania osób o bardzo niskich dochodach.

W celu realizacji zmian w zagospodarowaniu gminy, w 1988 roku władze lokalne Plessis-Robinson zatwierdziły plan użytkowania terenu (fr. *Plan d'Occupation des Sols partiel n°2*) obejmujący osiedla-ogrody wysoki i niski. W kolejnych latach wyznaczono trzy strefy uzgodnionego zagospodarowania – ZAC (fr. *Zones d'Aménagement Concerté*): *Cœur de Ville* w 1990 roku, *Collège* w 1995 roku oraz *Cité-Jardins Haute* w 2004 roku (ryc. 15). Dodatkowo w 1991 roku dokonano rehabilitacji zabudowy mieszkaniowej w osiedlu-ogrodzie niskim. Nowe programy skoncentrowały się przede wszystkim na zwiększeniu liczby mieszkań w ofercie „dochodzenia do własności” (sprzedaż mieszkań na preferencyjnych warunkach przeznaczona dla gospodarstw o niższych dochodach), a w rezultacie, na przyciągnięciu młodych gospodarstw domowych i rodzin. Opracowywane projekty są kompatybilne ze strategią rozwoju regionu Île-de-France (fr. *Schéma Directeur de la Région Île-de-France*), w której gmina Plessis-Robinson została zaklasyfikowana do strefy budownictwa jednorodzinnego.



Ryc. 15. Zasięg projektów renowacji zrealizowanych w Plessis-Robinson w latach 1991–2004

Fig. 15. The spatial extent of urban renewal projects completed in Plessis-Robinson between 1991 and 2004

Źródło / Source: opracowanie własne

Założenia projektu realizowanego w ramach pierwszej strefy ZAC *Cœur de Ville* zostały opracowane przez architekta F. Spoerry. Głównym celem projektu było rozwiązanie problemu monofunkcyjności poszczególnych dzielnic oraz braku centrum w gminie. Zaplanowano zróżnicowane funkcje: mieszkaniową, handlową, usługową oraz różnego rodzaju działalności niezbędne dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców (żłobek, przedszkole, szkoła podstawowa, centrum rozrywkowe dla dzieci, centrum zdrowia, centrum wsparcia dla matek, cztery ogrody publiczne, etc.). Biorąc pod uwagę wskaźnik obrazujący rozwój funkcji handlowej w gminie, Plessis-Robinson, posiadając 4 przedsiębiorstwa w branży handlowej na 1000 mieszkańców, charakteryzowała się najniższym wskaźnikiem wyposażenia w infrastrukturę handlową spośród najbliższych jednostek samorządu terytorialnego. Wzmocnienie funkcji handlowej stało się jednym z priorytetów realizowanego projektu. Wizerunek „nowego” centrum miasta bazował na istniejących walorach architektonicznych: starego przedmieścia, zabytkowego zamku i kościoła. Nowe budynki, o zazwyczaj trzy-kondygnacyjnej wysokości, powinny charakteryzować się podobnym stylem fasad, przy zachowaniu zróżnicowania detalu architektonicznego w celu uniknięcia monotonii.

Program przewidywał budowę około 700 mieszkań, w tym 123 mieszkania wspierane (PLI, PLA) oraz mieszkania „wolne”, przede wszystkim w systemie dochodzenia do własności. Realizację ZAC podzielono na cztery fazy: I – realizacja 148 mieszkań, II – realizacja 180 mieszkań (zrealizowano również nowe przestrzenie handlowe i biurowe), III – realizacja 174 mieszkań (również powierzchnie handlowych), IV – realizacja 194 mieszkań (również powierzchnie biurowe). Biorąc pod uwagę zaplanowany wzrost

liczby mieszkań na obszarze objętym ZAC, a w konsekwencji wzrost liczby mieszkańców, przygotowano ewaluację dotyczącą poziomu chłonności systemu oświatowego w gminie. Działania realizowane przez władze lokalne zostały dokładnie zaplanowane i zaprogramowane przed wdrożeniem.

Drugi obszar objęty programem odnowy, ZAC *Collège*, utworzono 29.06.1993 w celu realizacji nowej dzielnicy (aleja Herriot/ulica Paul Rivet) wokół Gimnazjum Romain Rolland. Gimnazjum borykało się od dłuższego czasu z problemami funkcjonalnymi (degradacja budynków, organizacja pomieszczeń) i społecznymi (brakiem bezpieczeństwa, problemami pedagogicznymi). Podjęto decyzję o przebudowie budynku szkolnego. W ramach ZAC przekazano również część terenu stowarzyszeniu HDI odpowiedzialnemu za budowę 80 mieszkań dla żandarmów, stanowiąc liczną grupę wśród mieszkańców Plessis-Robinson (przy ulicy *bois des Vallées*) oraz 29 PLA dla osób niepełnosprawnych, którzy musieli opuścić mieszkania w wyburzanej części osiedla-ogrodu wysokiego oraz 132 mieszkania dla żandarmów w obrębie ZAC *Collège* (oraz dodatkowe 45 mieszkań PLA). Ponadto, zaplanowano budowę 288 mieszkań uspołecznionych w rejonie *Bois Brûlé*, zwiększając ich wysokość w porównaniu do poprzedniej zabudowy (od 4 do 5 pięter zamiast niskich, jednopiętrowych). Umiarkowane ceny nowych mieszkań mają zachęcać potencjalnych nabywców.

W 1993 roku podpisano umowę Miasto-Mieszkalnictwo (fr. *Ville-Habitat*) pomiędzy władzami centralnymi a władzami Plessis-Robinson, zgodnie z którą w zamian za każde wyburzone mieszkanie socjalne w osiedlu-ogrodzie wysokim, władze lokalne były zobowiązane do wybudowania mieszkania PLA. W rezultacie zaplanowano wybudowanie blisko 1260 mieszkań PLA na terytorium gminy.

Trzecią strefą ZAC objęto, tzw. osiedle-ogród wysokie (fr. *Cité-jardins Haute*), wybudowane w latach 1930. Współcześnie teren ten kumulował szereg dysfunkcji mieszkaniowych: zbyt małą powierzchnię mieszkań, nieodpowiednią wewnętrzną organizację, problemy z napowietrzeniem i wentylacją, etc. Przeprowadzone badania techniczne wykluczyły możliwość rehabilitacji zabudowy, jako działania zbyt powierzchownego i niewystarczającego do poprawy warunków mieszkaniowych. Ponadto, osiedle skupiało wiele problemów społecznych wynikających z koncentracji mieszkańców o niskich dochodach. Zaproponowany projekt zmian zawierał działania mające na celu poprawę jakości życia mieszkańców poprzez realizację nowej infrastruktury kulturalnej i handlowej (m.in. renowację hali targowej, zespołu szkół, zaplanowanie nowego parkingu, etc.). Budynki wielorodzinne, zawierające mieszkania „wolne” oraz mieszkania uspołecznione zorganizowano wokół tzw. ogrodów rodzinnych (fr. *jardins familiaux*). Pod względem architektonicznym oraz wysokości zabudowy (do 7 pięter), dzielnica jest powiązana z sąsiadującym, nowym centrum Plessis-Robinson. Projekt przewidywał realizację 1200 mieszkań. Ponadto, zaplanowano nowe tereny zielone oraz ścieżki piesze i rowerowe.



ZAC *Cité-jardins Haute* był kilkakrotnie modyfikowany w latach 1991–1997. Początkowo część zabudowy w wysokiej części osiedla-ogrodu objęto rehabilitacją, jednakże skutki tych prac nie były zadowalające. Następnie program podzielono na cztery etapy: dwa pierwsze zrealizowano w latach 1991–1993, natomiast etap trzeci i czwarty rozpoczęto w 1997 roku (ryc. 15). W latach 1991–1994 (I i II etap) wyburzono 777 mieszkań uspołecznionych, które następnie zastąpiono 770 nowymi. Po realizacji dwóch pierwszych etapów projektu, władze centralne, OPHLM 92 oraz władze miejskie podpisały protokół określający warunki rekonstrukcji i realizacji dwóch kolejnych etapów osiedla-ogrodu w Plessis-Robinson. Ustalono realizację kolejnych 250 mieszkań uspołecznionych podczas realizacji III i IV etapu.

W 1999 roku, władze lokalne zaproponowały konkurs na projekt renowacji, tzw. osiedla-ogrodu wysokiego i realizację dwóch ostatnich etapów projektu. Zwyciężył projekt autorstwa zespołu X. Bohl. Na obszarze objętym etapem III i IV, wyburzono 291 mieszkań w 1997 (III etap) i przewidziano 370 mieszkań do wyburzenia w kolejnym etapie (IV). Dziewięć trzypiętrowych budynków z 1987 roku, oferujących dobre warunki mieszkaniowe pozostawiono, poddając je częściowej rehabilitacji (wzdłuż ulicy *Loup Pendu*, fot. 34a). Zachowano również zabudowę wielorodzinną z lat 1970. i 1980. zlokalizowaną na skraju osiedla-ogrodu. Przewidziano budowę 950 mieszkań „wolnych” przeznaczonych na sprzedaż (wybudowanych przez prywatnych deweloperów) oraz lokale użytkowe (z funkcją handlową) na parterach budynków usytuowanych wzdłuż alei *Charles de Gaulle*. Ponadto, zaplanowano stworzenie wielu zróżnicowanych przestrzeni zielonych: publicznych (ogrody i place), pół-publicznych (ogrody w centrum parceli – bardziej intymny charakter) oraz prywatnych (ogrody u podnóża budynków i ogródki warzywne). W 2003 roku, OPHLM będący właścicielem większości terenu, na którym realizowano III i IV etap sprzedało ten grunt miastu.

Dokładne zapisy dotyczące kierunków rozwoju gminy (choć może lepszym określeniem byłaby „przebudowa”) zawarto również w lokalnym planie urbanistycznym, zatwierdzonym 24.06.2004 (zmiany wniesiono 15.12.2005), zawierającym pięć kategorii działań:

- renowacja osiedla-ogrodu z uwzględnieniem zasad zróżnicowania architektonicznego;
- zmiany w obrębie dużych osi komunikacyjnych oraz wjazdów do miasta;
- utworzenie ZAC *Cœur-de-Ville* (serce miasta) na terenie, który stanie się centralną dzielnicą w gminie, o zróżnicowanych i uzupełniających się funkcjach miejskich: mieszkaniowej, handlowej, usługowej (w tym usług publicznych), etc.; nowa dzielnica stanowiąca centrum gminy miała się odróżniać od pozostałych dzielnic o charakterze monofunkcyjnym; utworzenie nowej, atrakcyjnej dzielnicy miało stać się również elementem zachęcającym i przyciągającym nowych mieszkańców (zwłaszcza młode gospodarstwa domowe z dziećmi), zapewniając tym

samym większy poziom zróżnicowania społecznego w skali całego miasta;

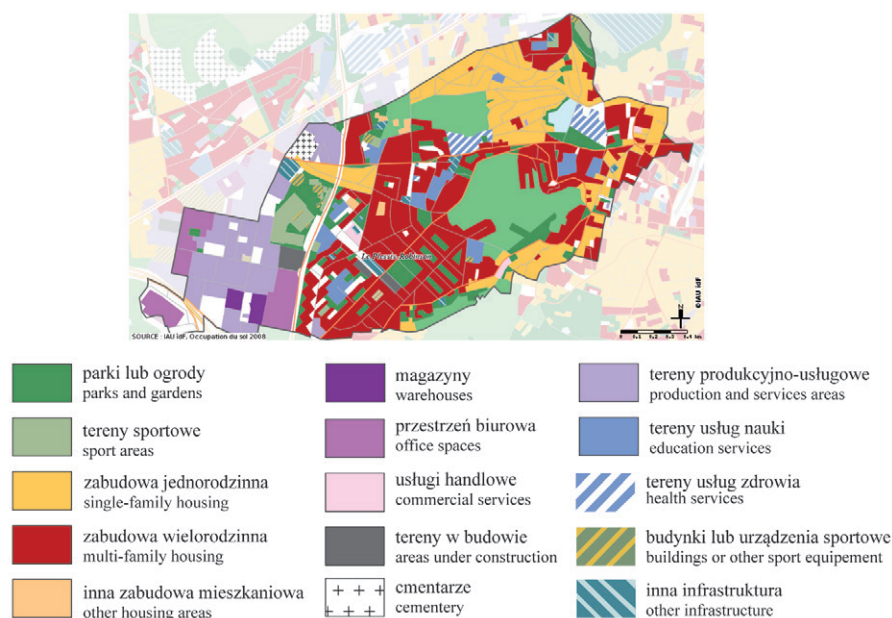
- poprawa *image* miasta;
- podniesienie wartości i jakości krajobrazu dzielnic.

W 2006 roku, Rada Miejska Plessis-Robinson zmodyfikowała kierunki rozwoju wyznaczone przez projekt zagospodarowania i rozwoju zrównoważonego – PADD (fr. *Projet d'Aménagement et de Développement Durable*) koncentrując się na sześciu kierunkach: utrzymanie nowej struktury demograficznej, zapewnienie zróżnicowania miejskiego, strukturyzacja przestrzeni gminy (poprzez stworzenie centrum miejskiego), wspieranie rozwoju gospodarczego (poprzez zwiększenie i dywersyfikację oferty handlowej) oraz poprawa jakości życia (poprzez realizację projektów rehabilitacji i renowacji).

W 2007 roku, gmina Plessis-Robinson wraz z siedmioma innymi gminami wspólnoty aglomeracji Hauts-de-Bievre (Plessis-Robinson, Chatenay-Malabry, Sceaux, Bourg-la-Reine, Verrieres-le-Buisson, Antony oraz Wissous) przygotowała lokalny program mieszkaniowy – PLH (fr. *Programme Local de l'Habitat*). Terytorium aglomeracji Hauts-de-Bievre charakteryzuje się wysoką atrakcyjnością mieszkaniową, opisywaną wysokim poziomem życia, bliskim położeniem w stosunku do Paryża, a przede wszystkim do dużej strefy zatrudnienia. Cele PLH koncentrują się wokół zachowania i podniesienia atrakcyjności mieszkaniowej oraz powstrzymania negatywnych wpływów. PLH przewiduje również poprawę oferty mieszkań średnich (pomiędzy uspołecznionymi dla najuboższych a „wolnymi”). Zaplanowano zwiększenie liczby mieszkań uspołecznionych w ofercie sprzedaży na preferencyjnych warunkach (fr. *en accession à la propriété aidée*), w programach socjalnych (fr. *accession sociale* lub *location-accession*) lub poprzez sprzedaż mieszkań HLM lokatorom, w przypadku gmin charakteryzujących się bardzo wysokim udziałem mieszkań o regulowanym czynszu. Wśród celów umieszczono także rozwój oferty, tzw. mieszkań wspieranych wynajmowanych (PLUS, PLA-I – 2/3 wśród nowych mieszkań na wynajem oraz PLS), podniesienie wartości istniejącego zasobu mieszkaniowego na wynajem, jak również różnicowanie wielkości mieszkań. Ponadto, w PLH podkreślono potrzebę utrzymania wysokiej jakości architektonicznej i środowiskowej realizowanych programów mieszkaniowych.

Realizacja wymienionych celów wpłynęła na istotne zmiany w strukturze użytkowania gruntów w gminie w latach 1990–2008 (np. wzrósł udział budownictwa wielorodzinnego), jednakże gmina nadal pozostaje wyraźnie podzielona na strefy funkcjonalne (ryc. 16): na zachodzie koncentrują się usługi oraz działalność gospodarcza, centrum gminy jest zdominowane przez budownictwo wielorodzinne, a północny-wschód przez zabudowę jednorodziną. Należy również podkreślić, że zabudowa wielorodzinna jest silnie zróżnicowana. Podział na stare osiedla mieszkań HBM i HLM oraz nowe

budynki z mieszkaniami socjalnymi i „wolnymi” jest szczególnie wyraźny wzdłuż alei *Charles de Gaulle*. Efektem silnego zróżnicowania zasobów i warunków mieszkaniowych jest zróżnicowanie społeczne tych rejonów. Władze lokalne Plessis-Robinson planują kolejną serię działań, tym razem w zachodniej części terytorium gminy i wprowadzeniem zróżnicowanego użytkowania terenu (m.in. poprzez wprowadzenie funkcji mieszkaniowej).



Ryc. 16. Struktura użytkowania gruntów w Plessis-Robinson w 2008 roku

Fig. 16. The land use structure in Plessis-Robinson in 2008

Źródło / source: IAU IDF, Occupation du Sols simplifiée (Użytkowanie terenu, wersja uproszczona), 2008.

Z punktu widzenia podjętych działań, zmierzających do zmiany zarówno wizerunku jak i składu społecznego gminy, Plessis-Robinson reprezentuje przykład scentralizowanego zarządzania sektorem mieszkaniowym. Prywatni deweloperzy odgrywają tu rolę aktorów uczestniczących w realizacji wizji przemian przyjętych przez władze lokalne. Teoretycznie, zaproponowane działania są skierowane na potrzeby społeczności lokalnej, należy jednak postawić pytanie: której społeczności? Tej, która opuściła gminę czy tej, która w efekcie zaproponowanych zmian wprowadziła się do nowych osiedli? Ocena prowadzonej polityki nie jest jednoznaczna. Z jednej strony, projekty renowacji przyczyniły się do podniesienia atrakcyjności Plessis-Robinson jako miejsca zamieszkania, z drugiej jednak lokalna polityka w pewnym stopniu określiła, czy też zdefiniowała profil społeczny nowego mieszkańca gminy: reprezentant klasy średniej lub średniej wyższej. Tym samym, prowadzona

polityka urbanistyczna i mieszkaniowa odpowiada głoszonym przez mera gminy ideom politycznym m.in. ograniczenia nielegalnej migracji, a tym samym liczby gospodarstw żyjących w najgorszych warunkach. W niniejszej publikacji pominięto szczegóły dyskursu politycznego dotyczącego kwestii mieszkaniowej, jednak nie można go zupełnie zlekceważyć.

#### 4.5. PODSUMOWANIE

Problematyka mieszkaniowa podejmowana jest w odmienny sposób w Warszawie oraz w aglomeracji paryskiej, jako rezultat odmiennych priorytetów przyjętej polityki. W Warszawie, lokalna polityka mieszkaniowa koncentruje się na nowym budownictwie, gdyż w mieście nadal znajdują się wolne pod zabudowę działki. Polityka rewitalizacji jest w opracowaniu, jednakże nadal nie przyjęto ustawy regulującej sposób przygotowania a zwłaszcza finansowania projektów rewitalizacji. W rezultacie nie funkcjonuje jeden model programowania i realizacji projektów rewitalizacji, brakuje możliwości finansowania operacji w obrębie zasobów prywatnych, wspólnot mieszkaniowych i zasobów komunalnych (Muzioł-Węclawowicz 2008). Spółdzielnie mieszkaniowe wykazują zainteresowanie programami rewitalizacji, pod warunkiem, że ich inicjatorem i koordynatorem będzie samorząd lokalny. Władze lokalne w dzielnicach podejmowały próby realizacji różnego typu projektów (głównie społecznych), jednakże uzyskane rezultaty są nadal niewystarczające. Projekty wyburzenia budynków są w Warszawie niezwykle rzadkie i dotyczą wyłącznie bardzo zdegradowanych przedwojennych budynków komunalnych. Działania obejmujące stare zasoby mieszkaniowe, a zwłaszcza osiedla z elementów prefabrykowanych są niezbyt nieliczne i zazwyczaj dotyczą prac remontowo-modernizacyjnych (malowanie klatek, wymiana wind, okien) oraz związanych z termomodernizacją (połączoną z malowaniem elewacji budynków).

Francuskie studia przypadków ukazują, w jaki sposób polityka renowacji i odnowy miejskiej oraz odpowiednie narzędzia finansowania umożliwiają realizację programów odnowy poprzez rehabilitację lub wyburzenia i odbudowę. W programach przewiduje się realizację infrastruktury społecznej oraz stworzenie wysokiej jakości przestrzeni publicznych. Oferta mieszkaniowa jest zróżnicowana (segment mieszkań uspołecznionych o różnym standardzie i czynszu oraz segment mieszkań „wolnych”, na sprzedaż, także na preferencyjnych warunkach dla gospodarstw domowych spełniających określone kryteria). Istotnym aktorem realizującym rehabilitację są również prywatni właściciele i lokatorzy.

Ponadto, badane obszary charakteryzuje odmienny sposób przygotowania lokalnych planów zagospodarowania przestrzennego oraz planów urbanistycznych. W obydwu przypadkach planowanie przestrzenne przyjmuje formę scentralizowaną. Niemniej jednak planowanie warszawskie ma charakter

fragmentaryczny. Plany miejscowe są realizowane zgodnie z hierarchią planistyczną przyjętą przez warszawskie Biuro Planowania. Teoretycznie, tereny charakteryzujące się najwyższym potencjałem inwestycyjnym (zawierające wolne działki lub przeznaczone pod realizację elementów infrastruktury) są w pierwszej kolejności obejmowane planami miejscowymi. W efekcie, jedynie część miasta jest objęta aktualnymi planami miejscowymi.

We francuskich obszarach badań, całe terytorium gminy jest objęte planem urbanistycznym, który jest poddawany niezbędnym modyfikacjom. Ponadto, francuskie plany urbanistyczne zawierają szereg detali dotyczących zabudowy mieszkaniowej, m.in.: elementów konstrukcyjnych budynków jak również materiałów, z których mogą być wykonane, kolorów fasad, etc. Polskie plany miejscowe pozostawiają większą swobodę w tym zakresie inwestorom, niemniej jednak te przygotowane w ostatnich kilku latach zawierają więcej szczegółowych wytycznych dotyczących elementów estetycznych zabudowy.

## 5. EFEKTY ILOŚCIOWYCH I JAKOŚCIOWYCH ZMIAN W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

Biorąc pod uwagę uwarunkowania rozwoju zasobów mieszkaniowych w świetle przyjętych uregulowań prawnych wynikających z obowiązujących w Polsce i Francji ustaw w zakresie planowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa a także przyjętych uchwał, rozporządzeń, strategii i planów lokalnych, skoncentrowano się na przemianach w strukturze zasobów mieszkaniowych oraz na segmencie nowych mieszkań, wskazując podmioty, które w poszczególnych obszarach badań odgrywają kluczową rolę deweloperów.

Zanim omówione zostaną zmiany zachodzące w zasobach mieszkaniowych w badanych przypadkach, należy powrócić do kwestii odmienności terminologii i danych dotyczących struktury własności mieszkań w obydwu krajach (rozdz. 1). W Polsce, opisując strukturę własności mieszkań, wymienia się podmioty będące ich właścicielami. Może to być mylące lub nieprecyzyjne w dwóch przypadkach. Po pierwsze, osoby fizyczne będące właścicielami mieszkań mogą je wynajmować, co nie jest uwzględnione w statystykach. Po drugie, spółdzielnie mieszkaniowe mogą być właścicielem mieszkania zajmowanego z tytułu lokatorskiego prawa do lokalu lub też z tytułu najmu komercyjnego, co również nie znajduje odzwierciedlenia w dostępnych danych statystycznych.

We francuskich statystykach stosuje się zmienną „tytuł do zajmowanego mieszkania” (fr. *statut d'occupation*), charakteryzującą bezpośrednio status osoby zajmującej dane mieszkanie. Zmienna przyjmuje trzy podstawowe formy: mieszkanie zamieszkałe przez jego właściciela, przez najemcę płacącego czynsz (na wolnym rynku lub lokatora z przydziału w przypadku mieszkań w sektorze społecznym) czy też najemcę zajmującego lokal bez świadczenia płatności (fr. *logés gratuitement*).

### 5.1. DZIELNICA BIELANY: DOGĘSZCZANIE ZABUDOWY PREFABRYKOWANEJ

Bielany są dzielnicą, która notuje systematyczny aczkolwiek mniej dynamiczny niż w przypadku innych dzielnic, wzrost liczby mieszkań. W latach 1988–2008, liczba mieszkań<sup>23</sup> w Dzielnicy Bielany wzrosła z 48 012 (NSP 1988) do 59 210 (GUS 2009) (indeks zmiany był równy 123 – w Warszawie wyniósł 137). W latach 1995–2008, oddawano średnio około 500 nowych mieszkań rocznie do użytku, tymczasem liczba mieszkańców Bielan zmniejszyła się w tym okresie.

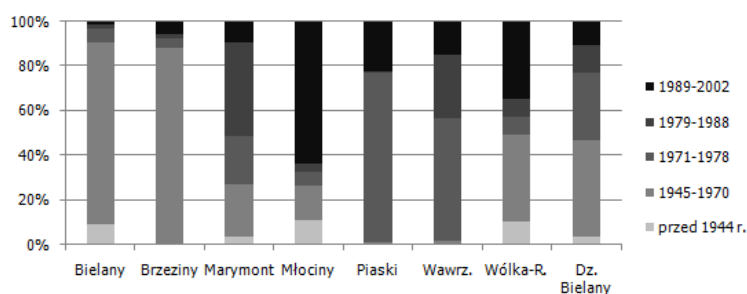
<sup>23</sup> Do 2002 roku informacja o zasobach mieszkaniowych ogółem dotyczyła zasobów zamieszkałych, a od 2003 roku ta kategoria obejmuje wszystkie zasoby mieszkaniowe.

Rozmieszczenie zasobów mieszkaniowych w poszczególnych rejonach urbanistycznych w dzielnicy jest nierównomierne. Zabudowa mieszkaniowa koncentruje się w kilku rejonach urbanistycznych (2002): Bielany 29,3%, Wawrzyszew 26,2%, Brzeziny 18,3% oraz Piaski 13,9%. W wymienionych rejonach gęstość zabudowy jest najwyższa (liczona liczbą mieszkań na 1 km<sup>2</sup>) i charakteryzuje się wysokim udziałem budynków wielorodzinnych. W rejonach urbanistycznych: Brzeziny i Piaski, w latach 1988–2002, miało miejsce największe dogęszczenie budynków (rozumiane jako zwiększenie liczby mieszkań na 1 km<sup>2</sup>). Natomiast rejony położone peryferyjnie jak na przykład Marymont 9,2%, Młociny 1,5%, Wólka-Radiowo 1,2%, Huta Warszawa 0,3% czy Las Bielański 0,2% charakteryzuje ekstensywna zabudowa mieszkaniowa.

Typy zabudowy mieszkaniowej odpowiadają poszczególnym fazom rozwoju przestrzennego Bielania (ryc. 17). Wśród najstarszej zabudowy Starych Bielania znajduje się zabudowa willowa w Osiedlu „Zdobyc Robotnicza” (fot. 1) oraz odnowiona zabudowa szeregowa wzdłuż Placu Konfederacji. Część dzielnicy, w której zlokalizowano wiele spośród przedwojennych budynków nosi nazwę Starych Bielania.

W latach 1950. zintensyfikowano zabudowę mieszkaniową na Bielaniach, wzdłuż głównych ulic (fot. 2). Część budynków wybudowana w latach 1960–1970 pozostała w niezmiennym stanie (fot. 3), w innych dokonano niewielkich zmian głównie przy wejściach do budynków, lub też bardziej znaczących związanych z ociepleniem i odnową fasady (fot. 4). Opisywane działania można określić mianem spontanicznej formy *résidentialisation à la polonaise* (rozdz. 3.4.3). W latach 1970 i 1980. powstały wielkie osiedla mieszkaniowe o uproszczonej bryle, odróżniające się jedynie kolorystyką fasad (fot. 5), wybudowane w technologii prefabrykowanej (tab. 8). Budynki nie są ogrodzone, zazwyczaj są zlokalizowane na dużych działkach, ekstensywnie zagospodarowanych.

Pierwsze zamknięte, a raczej ogrodzone osiedla powstały na Bielaniach pod koniec lat 1990., a kolejne już na początku XXI wieku (fot. 6). Osiedla te skupiają zarówno budynki wielorodzinne, zwłaszcza w centralnej części dzielnicy, jak i jednorodzinne, głównie na peryferiach Bielania. Ich przestrzenna organizacja oraz wielkość są dość zróżnicowane (Górczyńska 2012c). Zazwyczaj niezabudowana część działki oraz parking dla mieszkańców są otoczone ogrodzeniem. Osiedla rzadko są wyposażone w dodatkowe usługi dostępne tylko w strefie ogrodzonej. Co więcej, współczesna zabudowa uspołeczniowana (TBS) nie odróżnia się znacząco pod względem architektury od budynków wznoszonych przez deweloperów i również przybiera formę osiedli grodzonych.



Ryc. 17. Mieszkania na Bielanych według okresu powstania

Fig. 17. The housing in Bielany by the period of construction

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie NSP 2002, GUS.

Tabela 8. Osiedla prefabrykowane na Bielanych

Nazwa osiedla	Liczba budynków	Liczba mieszkańców	Powierzchnia (ha)
Piaski	76	15 068	53
Słodowiec	101	16 152	54
Chomiczówka	85	20 865	82
Wawrzyszew	30	14 540	47
Brzeziny	108	24 240	88
Marymont Ruda i Potok	12	5 382	47

Źródło / Source: Gzell 2002

W latach 1988–2008, powierzchnia użytkowa mieszkań na Bielanych wzrosła z 2243 tys. m<sup>2</sup> do 3 091 tys. m<sup>2</sup>, przy nieznacznym wzroście przeciętnej liczby izb<sup>24</sup> w mieszkaniu (3,08 w 1988; 3,14 w 2008) oraz średniej powierzchni użytkowej mieszkania (w 1988 roku 46,7 m<sup>2</sup>, w 2008 roku 52,2 m<sup>2</sup>). Należy wnioskować, że średnia powierzchnia użytkowa mieszkania wzrasta, przy zachowaniu tradycyjnego modelu mieszkania dwu- lub trzy-pokojowego. Jednocześnie następuje wzrost średniej liczby izb na osobę z 1,0 (1988), przez 1,2 (2002) do 1,4 (2008), który należy łączyć ze wzrostem liczby mieszkań na Bielanych przy jednoczesnym spadku liczby mieszkańców dzielnic.

Wyposażenie mieszkań w infrastrukturę techniczną i sanitarną było na wysokim poziomie na Bielanych już pod koniec lat 1980. (98,6% mieszkań posiadało spłukiwany ustęp a 98,9% łazienkę w 1988 roku). Wysokie

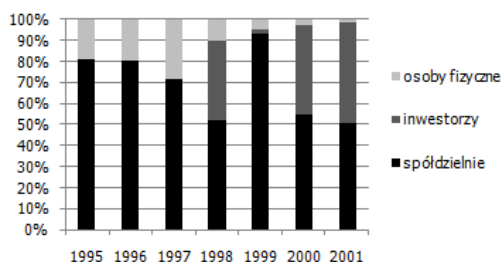
<sup>24</sup> Pomieszczenie w mieszkaniu, oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami sięgającymi od podłogi do sufitu, o powierzchni nie mniejszej niż 4 m<sup>2</sup>, z bezpośrednim oświetleniem dziennym (oknem lub oszklonymi drzwiami w ścianie zewnętrznej budynku). Za izbę uważa się nie tylko pokoje, ale również kuchnie spełniające powyższe kryteria. Nie uznaje się za izby, bez względu na wielkość powierzchni i sposób oświetlenia, przedpokojów, holi, łazienek, ubikacji, spiżarni, werand, ganków, schowków itp. (GUS).



wskaźniki wyposażenia w infrastrukturę sanitarną wynikają z wysokiego odsetka mieszkań wzniesionych po II wojnie światowej. Zgodnie z przyjętymi ówczesnie normatywami, nowe budynki były wyposażone w odpowiednią infrastrukturę sanitarną.

Bielany charakteryzuje relatywnie wysoki udział mieszkań zamieszkałych przez dwa lub więcej gospodarstw domowych: średnio jedno na sześć mieszkań w dzielnicy (Stępiak i in. 2009). Zjawisko to jest raczej rozproszone w przestrzeni Bielany, zatem jego występowanie nie jest bezpośrednio związane z danymi warunkami mieszkaniowymi a raczej z trudną sytuacją panującą na rynku mieszkaniowym i ograniczonymi możliwościami wynajęcia lub zakupienia własnego, samodzielnego mieszkania.

Podaż nowych mieszkań na Bielanach w ostatnich dwudziestu latach jest kreowana przez rozmaite podmioty (ryc. 18, 19). W latach 1990. inwestycje realizowane przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego oraz przez władze lokalne były raczej sporadyczne<sup>25</sup>, przeważały natomiast inwestycje realizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe. Pod koniec XX wieku zaczął również wzrastać udział inwestycji prywatnych deweloperów, przy zmiennej dynamice budownictwa osób fizycznych.



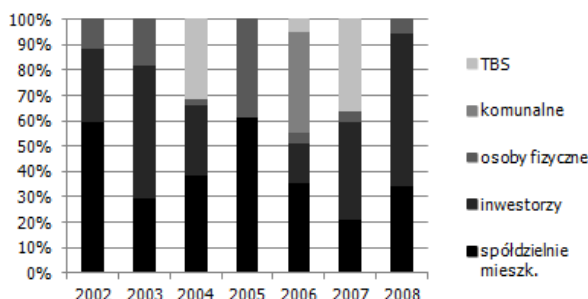
Ryc. 18. Struktura mieszkań oddanych do użytku w Gminie Bielany według form budownictwa w latach 1995–2001

Fig. 18. The housing in Bielany Borough constructed by different entities between 1995–2001  
Źródło / source: *Bank Danych Lokalnych*, GUS, Warszawa.

Na początku XXI wieku, na Bielanach nastąpiło spowolnienie budownictwa mieszkaniowego: w 2002 roku oddano do użytku 441 nowych mieszkań, a w 2005 roku zaledwie 196. Lepsze wyniki nowego budownictwa zanotowano w 2006 roku (947 mieszkań oddanych do użytku) i w 2008 roku (669 mieszkań oddanych do użytku). Spółdzielnie mieszkaniowe prowadziły w tym okresie dość nieregularną działalność inwestycyjną. Pomimo faktu, że w latach 2002–2008 (ryc. 19) na Bielanach zwiększył się udział mieszkań oddawanych do użytku przez prywatnych deweloperów, to nadal głównymi podmiotami wznoszącymi nowe budynki mieszkalne były spółdzielnie

<sup>25</sup> Zdecydowana większość lokali komunalnych na Bielanach znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta (Wieloletni Program Gospodarowania mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy 2008–2012).

mieszkania (w latach 2002–2008 wybudowano 1243 mieszkań deweloperskich wobec 1382 spółdzielczych). W latach 2000–2010, na Bielanych wybudowano ponad 13 tys. mieszkań i blisko 300 domów jednorodzinnych (Aneks 3).



Ryc. 19. Struktura mieszkań oddanych do użytku w Dzielnicy Bielany w latach 2002–2008 według form budownictwa

Fig. 19. The housing in Bielany district constructed by different entities between 2002–2008

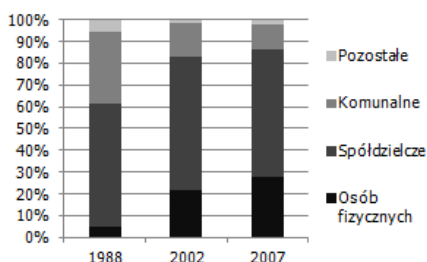
Źródło / Source: Bank Danych Lokalnych, GUS, Warszawa

Kategoria mieszkań komunalnych ma marginalne znaczenie a ich udział wśród nowych zasobów mieszkaniowych na Bielanych jest prawie niezauważalny (379 nowych mieszkań oddano do użytku w 2006 roku oraz 116 w 2010 roku). Ostatnie osiedle mieszkań komunalnych z 350 mieszkańami powstało na Wrzecionie, przy ulicy Szegedyńskiej, w odkupionych od firmy Hochtief dwóch budynkach dawnych hoteli robotniczych Część mieszkań znajduje się w budynkach skomunalizowanych dekretem Bieruta w 1945 roku. W związku z niewielkim udziałem nowych mieszkań komunalnych wybudowanych w ostatnich latach, należy wnioskować, że zasoby mieszkaniowe pozostające w dyspozycji władz dzielnicy charakteryzuje umiarkowana jakość wynikająca z przewagi starych zasobów. Z informacji uzyskanych podczas rozmów z przedstawicielami Rady Dzielnicy Bielany wynikało, że w najbliższym okresie nie przewiduje się zwiększenia zasobu mieszkań komunalnych, ponieważ zaplanowane wydatki koncentrują się na inwestycjach prorozwojowych.

Trzecim podmiotem kształtującym rynek nowych mieszkań na Bielanych są Towarzystwa Budownictwa Społecznego, które nie współpracują jednak bezpośrednio z władzami dzielnicowymi. Zasady współpracy są natomiast określone przez m.st. Warszawę, które będąc udziałowcem inwestycji realizowanych przez TBS, ma prawo wskazywać przyszłych najemców lokali. Na terenie Bielany funkcjonował TBS Warszawa – Bielany Sp. z o.o., który zrealizował osiedla mieszkaniowe przy ulicy Literackiej 19 (194 lokale, wybudowane w 2001 r.), przy ulicy Rudnickiego 10, inwestycja K2 (za Rudnickiego, 2002 r.) oraz osiedle K-3 przy ul. Libawskiej (217 mieszkań; 2006–2007 r.). W 2005 roku, wysokość partycypacji w mieszkaniu TBS wynosiła 30% jego wartości

(ok. 1 000 PLN/m<sup>2</sup>). Dodatkowo, przyszłych najemców lokali TBS obowiązywała kaucja zabezpieczająca w wysokości 12 miesięcznych czynszów (czynsz – 10,25 zł/m<sup>2</sup> + media). Średnia wielkość mieszkań TBS oddawanych do użytku na Bielanych wynosiła 50–60m<sup>2</sup> (przeważały mieszkania 2–3 pokoje).

W ostatnich dwudziestu latach, struktura własności mieszkań uległa istotnym modyfikacjom (ryc. 20). Nadal jednak ponad połowa mieszkań w dzielnicy (58,7% w 2007 roku) znajduje się w budynkach należących do spółdzielni mieszkaniowych. Poszczególne rejony urbanistyczne na Bielanych charakteryzuje zróżnicowana struktura własności mieszkań. W 2002 roku, większość zasobów komunalnych dzielnicy (89,8%) była zlokalizowana w rejonach urbanistycznych Bielany i Brzeziny, charakteryzujących się wysokim udziałem mieszkań w budynkach powstałych do 1970 roku. Budownictwo spółdzielcze koncentrowało się na Wawrzyszewie; natomiast na Młocinach i w Wólce-Radiowo dominowało budownictwo osób fizycznych. Przestrzenne zróżnicowanie form własności mieszkań odpowiada bezpośrednio typom zabudowy (jednorodzinnej lub wielorodzinnej) oraz okresem jej powstania.



Ryc. 20. Zmiana struktury własności mieszkań w Dzielnicy Bielany w latach 1988–2002

Fig. 20. Change in the property structure of dwellings in Bielany district between 1988 and 2002

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie NSP 1988, NSP 2002, BDL, GUS.

Zasoby mieszkaniowe w Dzielnicy Bielany są silnie zróżnicowane, zarówno pod względem wieku (a przy tym standard), typu (wielorodzinne i jednorodzinne) jak i struktury własności. Na Bielanych, podobnie jak w całej Warszawie<sup>26</sup>, zanotowano istotny wzrost liczebności mieszkań osób fizycznych oraz postępujący spadek znaczenia spółdzielni i samorządu jako właścicieli mieszkań. Należy spodziewać się, że w nadchodzących latach wzrośnie udział właścicieli mieszkań, zarówno wskutek sprzedaży mieszkań wybudowanych przez prywatnych deweloperów jak i w wyniku prywatyzacji mieszkań komunalnych. Na barkach nowych właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową, a jednocześnie dawnych najemców mieszkań

<sup>26</sup> Spadek udziału mieszkań w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych z 47% do 43% (1988–2007) oraz mieszkań komunalnych z 39% do 13% w Warszawie.

komunalnych, będą spoczywały koszty utrzymania części wspólnej nieruchomości (w tym niezbędne remonty). Można oczekiwać zarówno sukcesu jak i porażki, co będzie miało wpływ na warunki życia mieszkańców tych budynków, ale również na ocenę danego osiedla przez innych mieszkańców dzielnicy czy też całego miasta. Pozytywna ocena bądź negatywna stygmatyzacja osiedla będzie następnie czynnikiem przyciągającym/odpychającym napływ bądź powodującym odpływ określonych grup społecznych.

Otwarcie kolejnych stacji metra w dzielnicy jest również istotnym impulsem do jej rozwoju i zwiększa jej atrakcyjność jako miejsca zamieszkania. Peryferyjne części dzielnicy pozostają nadal niezabudowane (lub też są wykorzystywane ekstensywnie) co zostanie prawdopodobnie wykorzystane przez prywatnych deweloperów bądź osoby fizyczne w nadchodzących latach. Należy zatem oczekiwać kontynuacji przyrostu zasobu mieszkaniowego w dzielnicy.

## **5.2. DZIELNICA URSYNÓW: BLOKOWISKA KONTRA OSIEDLA ZAMKNIĘTE**

Dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego na Ursynowie przypada na początek lat 1970. i działania podejmowane przez spółdzielnie mieszkaniowe w zakresie budownictwa wielorodzinnego w technologii prefabrykowanej (tab. 9; fot. 7, 8). Należy podkreślić, że mieszkania zaprojektowane w latach 1970. w paśmie Ursynów-Natolin, charakteryzowały się większą powierzchnią użytkową niż projekty realizowane w innych częściach Warszawy. Od początku swego powstania, osiedla te oferowały więc relatywnie lepsze warunki mieszkaniowe. Pod koniec lat 1980. Ursynów nadal dysponował rozległymi, niezabudowanymi terenami, które wraz z otwarciem wolnego rynku stały się jednymi z bardziej atrakcyjnych lokalizacji dla nowych inwestycji mieszkaniowych, zwłaszcza dzięki położeniu przy kompleksie leśnym Kabaty oraz otwartej w 1995 roku pierwszej linii metra.

Tabela 9. Osiedla prefabrykowane na Ursynowie

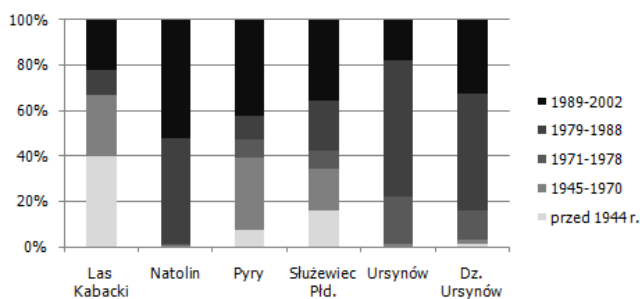
Nazwa osiedla	Liczba budynków	Liczba mieszkańców	Powierzchnia (ha)
Ursynów Północny	165	30 036	172
Ursynów Południowy	185	31 410	135
Natolin	159	23 906	117

Źródło / Source: Gzell 2002

Rozbudowa Ursynowa postępowała z północy na południe w kierunku Lasu Kabackiego, nowe budynki zajmowały kolejne parcele, aż po granicę lasu. W 1988 roku, na Ursynowie znajdowało się blisko 31 tys. mieszkań, w 2002 roku już około 47 tys. a w 2007 roku ponad 63 tys. (indeks zmiany w latach 1988–2008 równy 203). Dynamika średniego rocznego przyrostu

liczby mieszkań w latach 1995–2001 oraz 2002–2008, była porównywalna i wynosiła około 1 800 nowych mieszkań/rocznie. W efekcie, około 40% mieszkań na Ursynowie wybudowano w latach 1970 i 1980 (ryc. 21), co czwarte powstało w latach 1989–2002 a co piąte w latach 2002–2008.

W latach 1988–2008, powierzchnia użytkowa mieszkań na Ursynowie wzrosła z 1 756 tys. m<sup>2</sup> do blisko 4 409 tys. m<sup>2</sup>. Przeciętna liczba izb w mieszkaniu utrzymuje się na podobnym poziomie (3,6 w 1988; 3,6 w 2008), przy tendencji wzrostowej średniej powierzchni użytkowej mieszkania (w 1988 r. – 56,6 m<sup>2</sup>, w 2008 r. – 69,9 m<sup>2</sup>). Na Ursynowie zaobserwowano również wzrost średniej liczby izb na osobę z 1,1 (1988), przez 1,3 (2002) do 1,5 (2008), co może być wynikiem bardziej dynamicznego wzrostu liczby mieszkań w stosunku do liczby ludności.



Ryc. 21. Mieszkania na Ursynowie według okresu powstania budynków

Fig. 21. The housing in Ursynów by the period of construction

Źródło / source: opracowanie własne na podstawie NSP 2002, GUS

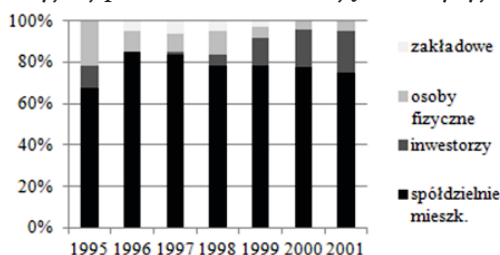
Przeważająca część zabudowy mieszkaniowej na Ursynowie powstała w latach 1980., dzięki czemu wyposażenie mieszkań w infrastrukturę techniczną i sanitarną było od początku na bardzo wysokim poziomie (w 1988 r. 98,3% mieszkań posiadało splukiwany ustęp a 98,2% łazienkę). W przypadku Ursynowa, mniej niż 15% mieszkań jest zasiedlonych przez dwa lub więcej gospodarstw domowych. Zaobserwowano silną koncentrację tego zjawiska w obrębie starej części dzielnicy, zabudowanej w latach 1970 i 1980.

Intensywność zabudowy mieszkaniowej na Ursynowie jest nierównomierna, a dzielnica jest wyraźnie podzielona ulicą Puławską na dwie zupełnie odmienne części. W części dzielnicy położonej na zachód od ulicy Puławskiej (Pyry) oraz wzdłuż tej ulicy dominuje zabudowa jednorodzinna i ekstensywne użytkowanie terenu, tymczasem na pozostałym obszarze (na wschód od ulicy Puławskiej) przeważa intensywna zabudowa wielorodzinna. Rozmieszczenie budynków w poszczególnych rejonach urbanistycznych jest zróżnicowane: w 2002 roku aż 54,6% zasobów mieszkaniowych dzielnicy znajdowało się w rejonie Starego Ursynowa a 38,5% na Natolinie (wschodnia część dzielnicy).

Specyfika architektury na Ursynowie polega na zestawieniu wielkopłytkowego budownictwa z lat 1970. i 1980. realizowanego przez spółdzielnie mieszkaniowe z nowymi osiedlami grodzonymi budowanymi głównie przez prywatnych deweloperów mieszkaniowych w ostatnim dwudziestoleciu (fot. 9, 10). W rezultacie, krajobraz urbanistyczny jest często zróżnicowany, a granice pomiędzy nową a starą zabudową są bardzo czytelne.

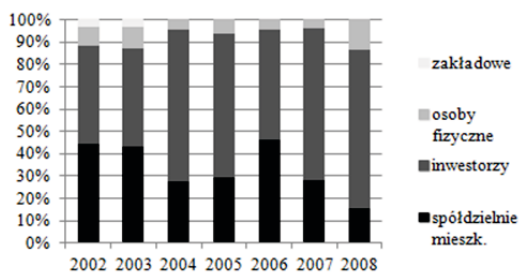
Zagospodarowanie przestrzeni wokół budynków jest również bardzo zróżnicowane: od uporządkowanych skwerów po trudne do sklasyfikowania trawniki. Osiedlowe uliczki, a dokładniej „ciągi pieszo-jezdne”, są często zastawione samochodami. Ciekawym zjawiskiem jest zamykanie i grodzenie przestrzeni, w przypadku starej zabudowy. Osiedla zamknięte, strzeżone lub częściowo grodzone stały się podstawową formą na Ursynowie (por. Gąsior-Niemiec i in. 2007). Grodzenie nowych osiedli przybiera rozmaite formy, od pełnych ogrodzeń i monitoringu po szlabany ograniczające wjazd na parking osobom niemieszkającym w danym osiedlu (fot. 11, 12). W przypadku niektórych budynków wznoszonych wzdłuż Al. KEN, zastosowano zamknięty układ z wewnętrznym dziedzińcem oraz lokale usługowe na parterach budynków. Na większych parcelach powstawały niezbyt wysokie apartamentowce oraz osiedla domów szeregowych. W ostatnich latach postępuje dogęszczenie zabudowy w centralnej części dzielnicy oraz dalsza ekspansja na terenach peryferyjnych (Aneks 4). Dywersyfikacja architektoniczna nowej zabudowy mieszkaniowej prowadzi niejednokrotnie do braku spójności pomiędzy nowo powstającymi obiektami.

Mimo że początki rozbudowy Ursynowa były ściśle związane ze spółdzielczością mieszkaniową to w ostatnim 20-leciu znacząco wzrosła rola prywatnych deweloperów jako głównych inwestorów mieszkaniowych (ryc. 22, 23). Spółdzielnie mieszkaniowe z głównego inwestora mieszkaniowego w latach 1970. i 1980. stały się administratorem posiadanych zasobów mieszkaniowych. Z przeprowadzonej wśród spółdzielni mieszkaniowych ankiety oraz z informacji zebranych ze stron internetowych spółdzielni działających na Ursynowie wynika, że zaledwie niewielka ich grupa oprócz funkcji administracyjnej pełni również funkcję inwestycyjną.



Ryc. 22. Struktura mieszkań oddanych do użytku w Gminie Ursynów według form budownictwa w latach 1995–2001

Fig. 22. The housing in Ursynów Borough constructed by different entities between 1995–2001  
Źródło / Source: Bank Danych Lokalnych, GUS, Warszawa



Ryc. 23. Struktura mieszkań oddanych do użytku w Dzielnicy Ursynów według form budownictwa w latach 2002–2008.

Fig. 23. The housing in Ursynów district constructed by different entities between 2002–2008.  
Źródło / Source: Bank Danych Lokalnych, GUS, Warszawa

Trzecim aktorem dostarczającym nowe mieszkania są osoby fizyczne (gospodarstwa domowe), budujące domy jednorodzinne (głównie w paśmie pyrskim). Niemniej jednak ich udział w strukturze mieszkań oddanych do użytku nie przekroczył kilku procent w drugiej połowie lat 1990. i kilkunastu procent na początku XXI wieku.

Mieszkania komunalne stanowią mniej niż 1% zasobu mieszkaniowego Ursynowa (Ursynów dysponuje 200 mieszkaniami komunalnymi i nie posiada mieszkań socjalnych). Pierwotnie planowano budowę domu komunalnego na Kabatach, u zbiegu al. KEN i ul. Belgradzkiej. Jednak z uwagi na wysoką atrakcyjność tej lokalizacji oraz sprzeciwu lokalnych mieszkańców, plany uległy modyfikacji. Obecnie w dzielnicy realizowane jest osiedle składające się z sześciu budynków komunalnych przy zbiegu ulic Taborowej i Kłobuckiej 14, w którym będzie 380 mieszkań, z czego 70% przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w dzielnicy a pozostałe 30% do wykorzystania przez inne dzielnice. Wprowadzenie się pierwszych najemców zaplanowano na koniec 2011 roku. Jest to największa inwestycja tego typu w historii Ursynowa (60 mln PLN), a jej koszt zostanie pokryty z budżetu miasta. Jest to również największa inwestycja w budownictwie komunalnym w Warszawie. Nowa lokalizacja jest jednak dość dyskusyjna, ponieważ osiedle przy Kłobuckiej znajdzie się w pobliżu strefy ochronnej lotniska Okęcie oraz w bliskim sąsiedztwie aresztu śledczego (przy ulicy Kłobuckiej 5). Pewne zagrożenia niesie ze sobą również wielkość osiedla. Koncentracja ludności o niższych dochodach, bezrobotnych, etc. może bowiem prowadzić do procesu gettoizacji na tym obszarze.



Fot. 1. Osiedle Zdobycz Robotnicza –  
wyremontowany budynek  
Zdobycz Robotnicza neighbourhood –  
refurbished single-family house



Fot. 2. Zabudowa wzdłuż Al. Zjednoczenia  
Residential buildings along Alley  
Zjednoczenia



Fot. 3. Budynek komunalny przy ul.  
Marymonckiej  
Municipal building at Marymoncka street



Fot. 4. Przykład odnowionej fasady  
Example of refurbished facade



Fot. 5. Wielkie zespoły mieszkaniowe na  
Bielanach  
Large housing estate in Bielany district



Fot. 6. Osiedla grodzone na Bielanych  
Gated neighbourhoods in Bielany district

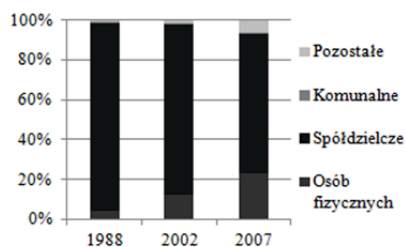


Biorąc pod uwagę intensyfikację zabudowy mieszkaniowej Ursynowa w ostatnich latach, przy bardzo niskim pokryciu dzielnicy planami miejscowymi, można wnioskować, że realizowane inwestycje są bardzo korzystne dla inwestorów. Jednocześnie spójność architektoniczna pozostaje kwestią dyskusyjną. Ponadto, nowe osiedla dysponujące kilkudziesięcioma czy kilkuset nowymi mieszkaniami potencjalnie wpływają na zwiększenie liczby osób korzystających z lokalnej infrastruktury technicznej, społecznej czy komunikacyjnej. Prywatni deweloperzy nie mają obowiązku wybudowania wraz z nowym, wielkim osiedlem, szkoły podstawowej bądź innej infrastruktury socjalnej. W efekcie, w bardzo szybkim tempie, deweloperzy zagospodarowali wielkie i bardzo atrakcyjne działki na Ursynowie, które wykupili od miasta, a zaczęło brakować gruntów pod inwestycje publiczne. Zabrakło również spójnej koncepcji zagospodarowania dzielnicy. Zdaje się, że lokalne władze nie do końca dostrzegają problem rozrastania się osiedli przy braku odpowiedniej infrastruktury towarzyszącej.

Jednym z pomysłów rozwoju nowych funkcji w dzielnicy było stworzenie tzw. ulicy miejskiej I. Gandhi (Gzell 2010, za: Korcelli-Olejniczak E., Rejniak B.). Pierwotnie planowano by Al. KEN pełniła funkcję określającego „rytm życia dzielnicy”. Nowa koncepcja skoncentrowała się wokół ul. I. Gandhi, która w opinii autorów idei mogłaby pełnić rolę centrum społeczno-kulturalnego (wielofunkcyjnego miejsca ogniskującego życie dzielnicy), z uwagi na swoje centralne położenie w dzielnicy, istnienie wolnych terenów wzdłuż ulicy (nadal należących do miasta) oraz istnienie w okolicy placówek administracyjnych, kulturalnych i usługowych. Propozycje ze strony architektów i lokalnych aktywistów spotkały się jednak ze słabym zainteresowaniem władz dzielnicy i w efekcie projekt nie został dotychczas zrealizowany.

Innym, interesującym pomysłem są projekty modernizacji i nowego zagospodarowania terenów zielonych i parków na Ursynowie. Jednym z celów tych projektów jest urozmaicenie zagospodarowania przestrzeni zieleni miejskiej, oferując zarówno miejsca do odpoczynku jak również do aktywności i rekreacji dla dzieci jak i dorosłych.

Głównym podmiotem będącym właścicielem znaczącej części zasobu mieszkaniowego na Ursynowie są spółdzielnie. Mimo że ich rola ulega stopniowemu ograniczeniu, w 2007 roku ponad 60% mieszkań w dzielnicy znajdowało się w budynkach należących do spółdzielni (ryc. 24). Udział mieszkań komunalnych na Ursynowie jest marginalny, w 2007 roku stanowiły one zaledwie 0,4% zasobów.



Ryc. 24. Zmiana struktury własności mieszkań w Dzielnicy Ursynów w latach 1988–2002

Fig. 24. Change in the property structure of dwellings in Ursynów district between 1988 and 2002

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie NSP 1988, NSP 2002, BDL, GUS

Podobnie jak w przypadku Bielania, na Ursynowie można oczekiwać rosnącego udziału właścicieli mieszkań, głównie wskutek sprzedaży mieszkań budowanych obecnie przez prywatnych deweloperów. Nie zaobserwowano tu jednak zjawiska prywatyzacji zasobów komunalnych jak to miało miejsce na Bielaniach. Rośnie natomiast liczba właścicieli mieszkań w zasobach spółdzielczych. Jedynym ograniczeniem procesu wyodrębniania własności lokali w tych zasobach są przypadki nieuregulowanej własności gruntu, na którym znajdują się budynki (należącego do Skarbu Państwa bądź władz lokalnych a pozostającego w dzierżawie wieczystej). Należy się jednak spodziewać rosnącego zainteresowania uregulowaniem spraw własności. Jednocześnie wraz z wyodrębnieniem własności lokali zawiązywane są wspólnoty mieszkaniowe, zarządzające (samodzielnie lub poprzez zlecenie zarządzania zewnętrznemu zarządcy) daną nieruchomością. Niezbadana jest jednak nadal skala najmu mieszkań na wolnym rynku, a to zjawisko może być kluczowe dla kształtowania struktury społeczno-demograficznej mieszkańców dzielnicy.

Z dotychczas prowadzonych badań wynika, że Ursynów niezmiennie znajduje się w czołówce najwyższej ocenianych dzielnic warszawskich pod względem warunków zamieszkania i jakości życia. Ursynów to jednak nie tylko nowoczesne grodzono osiedla na Kabatach ale również typowe blokowisko z lat 1970. i 1980 na Ursynowie Północnym. W świetle doświadczeń europejskich (m.in. francuskich, niemieckich czy holenderskich), tego typu blokowiska mogą przejść gruntowną metamorfozę i stać się atrakcyjne do zamieszkania. Działania takie wymagają jednak znacznych nakładów finansowych, a zważywszy na fakt, że Ursynów Północny nie ma statusu osiedla „slumsów”, zapewne nie znajdzie się on na liście priorytetowych działań władz Warszawy. Z drugiej strony, obecni właściciele nie sfinansują tak gruntownej przebudowy.



Fot. 7. Ursynów Północny, zabudowa z lat 1970  
Northern Ursynów, buildings from 1970s



Fot. 8. Ursynów Północny  
Northern Ursynów



Fot. 9. Zróżnicowanie nowej zabudowy  
na sąsiednich działkach  
Diversification of newly constructed housing  
at neighbouring plots



Fot. 10. Fantazyjna kolorystyka fasad  
budynków  
Imaginative colours of facades



Fot. 11. Osiedle monitorowane, Stokłosy  
Monitored housing estate, Stokłosy



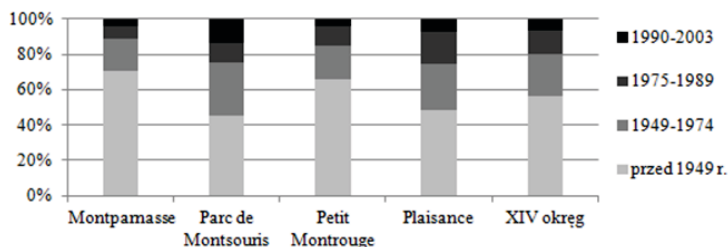
Fot. 12. Szlaban zagradzający wjazd na  
osiedlowy parking  
Barriers limiting access to parking places  
close to housing estate

### 5.3. XIV OKRĘG PARYŻA: ZMIANY W STARYCH ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

W latach 1990–2007, liczba mieszkań stale zamieszkałych w peryferyjnie położonym XIV okręgu Paryża nieznacznie wzrosła (indeks zmiany równy 104), osiągając blisko 69 tys. Ponad połowę stanowiły mieszkania wybudowane przed 1949 rokiem (56,5%) a co czwarte pochodziło z lat 1949–1974 (23,4%) (ryc. 25). Kamienice wzniesione pod koniec XIX i na początku XX wieku (fot. 13) charakteryzują się zróżnicowaną architekturą, zdobieniem fasad oraz poziomem utrzymania. Najbardziej luksusowe mieszkania były położone na niższych piętrach a im wyżej tym wielkość jak i wysokość mieszkań zmniejszała się. Już w XIX wieku segregacja mieszkaniowa w tych kamienicach przybierała kształt wertykalny. Na szóstym piętrze znajdowały się niewielkie, kilkumetrowe pokoje dla służących (fr. *chambres de service*), które współcześnie stanowią często przedmiot transakcji na rynku nieruchomości. Poziom utrzymania budynków wynika również z ich lokalizacji – wzdłuż bardziej lub mniej prestiżowych ulic.

W XIV okręgu zachowały się też przykłady niskiej zabudowy, typowej dla dawnego paryskiego przedmieścia (fot. 14). Intensywne użytkowanie terenu znacznie ograniczyło budowę nowych obiektów w ostatnich latach. Wzrost liczby mieszkań jest wielokrotnie efektem rehabilitacji, odbudowy zdegradowanych budynków bądź wprowadzenia funkcji mieszkaniowej do lokali pełniących uprzednio inne funkcje.

Najstarsze budynki mieszkalne wybudowane w latach 1920. i 1930. w systemie uspołecznionym przez instytucje HBM są zlokalizowane wzdłuż Boulevard Brune (Fot. 24a). W zależności od typu budynku, charakteryzuje je odmienny standard. Można wyróżnić: domy zwykłe (fr. *HBM normaux*) oraz domy o podwyższonym standardzie (fr. *HBM améliorés*). Zabudowę uspołecznioną wzdłuż Boulevard Brune dogęszczano w latach 1950. (fot. 24b).



Ryc. 25. Mieszkania w XIV okręgu Paryża według okresu wybudowania

Fig. 25. The housing in 14th district of Paris by the period of construction

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie RGP 2006, INSEE



Fot. 13. Budynki z początku XX wieku (rue de l'Ouest 76)  
Buildings from the beginning of the 20th century (street de l'Ouest 76)



Fot. 14. Niska zabudowa w stylu dawnego przedmieścia (rue Pernety)  
Low buildings in the style of the old suburbs (street Pernety)



Fot. 15. Habitations à Bon Marché (Boulevard Brune)  
Social buildings HBM (boulevard Brune)



Fot. 16. Wielkie osiedla mieszkaniowe (barre) (rue Didot)  
Large housing estate (cube) (street Didot)



Fot. 17. Wielkie osiedla mieszkaniowe (tour) (rue d'Alésia)  
Large housing estate (tower) (street d'Alésia)



Fot. 18. Nowe budownictwo socjalne (rue de l'Ouest)  
New social housing (street de l'Ouest)

W dzielnicy Plaisance liczną grupę stanowią budynki wzniesione w latach 1960. i 1970. w technologii prefabrykowanej (fot. 25a, b, c, d). Zabudowę mieszkaniową z lat 1980. i 1990. charakteryzuje prosta forma a różnicowanie fasad następuje poprzez drobne elementy (fot. 26a, b, c, d). Istotną częścią zagospodarowania w dzielnicach są skwery oraz tereny zieleni miejskiej (fot. 27a, b). Co więcej, tworzenie przestrzeni publicznych jest jednym z priorytetów projektów renowacji i odnowy realizowanych w dzielnicy.

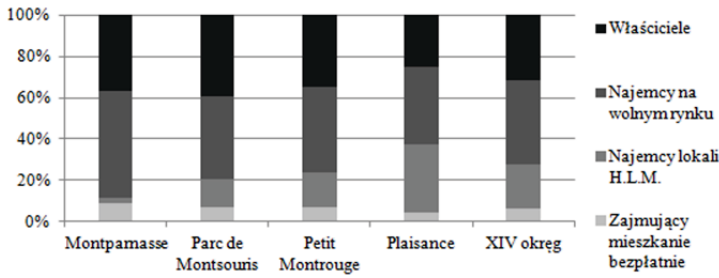
Okres powstania budynków w XIV okręgu Paryża rzutuje na wielkość mieszkań. Przeciętnie mieszkanie składa się z 2,6 izby (wartość nie uległa zmianie od lat 1990.). Co więcej, jedno mieszkanie na pięć ma tylko jedną izbę, podczas gdy duże mieszkania (5 izb i więcej) stanowią zaledwie 7,4% zasobów mieszkaniowych w XIV okręgu. W latach 1990–2006, udział mieszkań jedno i dwu-izbowych zmniejszył się, podczas gdy zwiększyła się część największych mieszkań (tab. 10). Zmianę tę wyjaśniają dość liczne przypadki łączenia dwóch (lub więcej) sąsiadujących mniejszych mieszkań w jedno większe. W Plaisance liczba mieszkań jednoizbowych zwiększyła się, a zmniejszyła się liczba mieszkań zajmowanych okazjonalnie. Należy przypuszczać, że mieszkania te, należące zazwyczaj do kategorii małych mieszkań, zostały przekształcone w mieszkania zajmowane w sposób permanentny.

Tabela. 10. Zmiana udziału izb w mieszkaniach w XIV okręgu Paryża w latach 1990–2006

		Mieszkania według liczby izb				
		1 izba	2 izby	3 izby	4 izby	5 izb i więcej
Montparnasse	1990	24,8	32,9	21,9	11,9	8,6
	2006	22,3	30,2	22,3	13,9	11,3
Parc de Montsouris	1990	24,3	31,3	24,8	11,8	7,7
	2006	21,4	30,0	25,7	14,1	8,6
Petit Montrouge	1990	20,5	30,6	27,2	14,0	7,7
	2006	18,7	30,2	27,3	14,9	8,9
Plaisance	1990	19,7	36,1	30,7	10,4	3,2
	2006	20,1	34,6	29,6	10,7	5,0
XIV okręg Paryża	1990	21,2	33,5	27,7	11,8	5,8
	2006	20,1	32,2	27,5	12,8	7,4

Źródło / Source : opracowanie własne na podstawie RGP 1990, RGP 2006, INSEE.

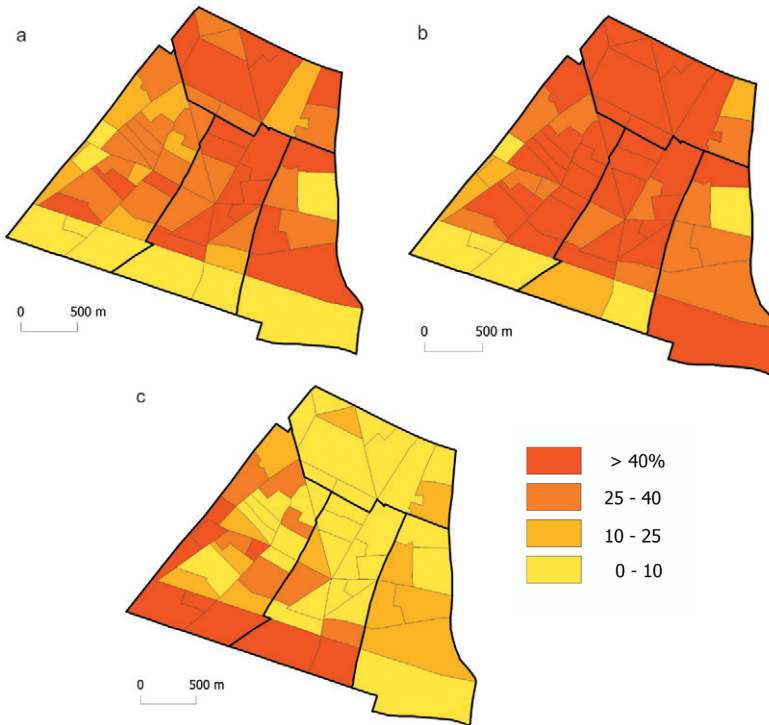
W 2006 roku, ponad połowa mieszkań w XIV okręgu charakteryzowała się średnią powierzchnią użytkową od 40 do 90 m<sup>2</sup>. Najmniejsze mieszkania stanowiły 36,6% a największe zaledwie 6,9% zasobów. Średnia liczba osób na izbę (równa 0,7) nie uległa zmianie od 1999 roku, wzrósł natomiast udział mieszkań wyposażonych w instalacje sanitarne (w 1990 roku, 94,7% mieszkań posiadało wannę, prysznic i toaletę a w 1999 roku już 97,9% mieszkań).



Ryc. 26. Struktura zasobów mieszkaniowych w XIV okręgu Paryża w 2006 r. według tytułu do zajmowanego mieszkania

Fig. 26. The tenure structure in the 14th district of Paris in 2006

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie RGP 2006, INSEE



Ryc. 27. Rozmieszczenie mieszkań pod względem ich własności w XIV okręgu Paryża w 2006 roku. a – mieszkania własnościowych; b – mieszkania lokatorskich; c – mieszkania HLM

Fig. 27. The distribution of housing by the tenure structure in the 14<sup>th</sup> district of Paris in 2006. a – homeownership rates; b – privately rented dwellings; c – social housing

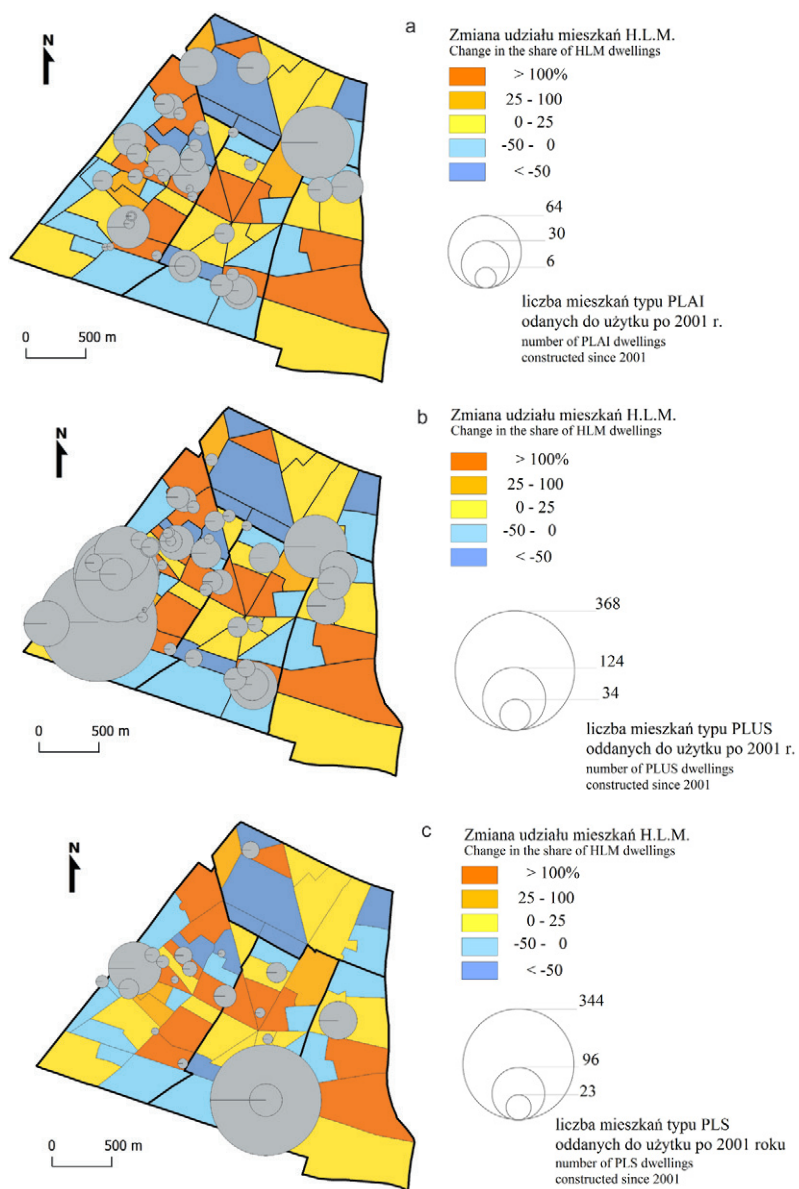
Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie RGP 2006, INSEE

W 2007 roku, XIV okręg był jednym z czterech paryskich okręgów, w których mieszkania uspołecznione HLM stanowiły ponad 20% zasobu mieszkaniowego (ryc. 26, 27). Jednocześnie w latach 1990–2007 nastąpił wzrost ich liczby z 13 026 do 14 913. W tym okresie wzrosła również liczba właścicieli mieszkań (z 5936 do 7740). Gwałtownie spadła natomiast liczba osób zajmujących mieszkania bez płacenia świadczeń, co jest związane ze wzrostem cen mieszkań oraz czynszów, a w konsekwencji ze spadkiem zainteresowania właścicieli bezpłatnym użyczeniem mieszkania. Zjawisko to należy również łączyć z powszechną likwidacją stanowiska konsjerża w kamienicach (Pinol, Garden 2009), który zazwyczaj zajmował bezpłatnie jeden z lokali w zamian za opiekę nad budynkiem.

Ponad połowa zasobu mieszkań o regulowanym czynszu jest zlokalizowana w dzielnicy Plaisance (tab. 12; Aneks 9), przy czym udział lokatorów tych mieszkań wzrósł z 30,4% (9 115 mieszkań) do 32,7% (10 097 mieszkań) w latach 1990–2006. Zmiany liczby mieszkań uspołeczniionych w poszczególnych rejonach statystycznych są rezultatem zrealizowanych programów renowacji i rehabilitacji zabudowy mieszkaniowej oraz nowego budownictwa lub pozyskania mieszkań o regulowanym czynszu.

Interpretując zmiany w liczbie mieszkań uspołeczniionych należy wziąć pod uwagę specyfikę danych statystycznych, w których kategoria *résidences principales* obejmuje mieszkania stale zamieszkałe. Ubytek mieszkań uspołeczniionych należy zatem częściowo wyjaśniać tym, że niektóre lokale mogły być niezamieszkałe w chwili realizacji spisu ludności. Spadek liczby mieszkań uspołeczniionych należy również tłumaczyć łączeniem małych mieszkań lub dzieleniem większych (jeśli jest to możliwe), w celu dostosowania oferty do aktualnych potrzeb gospodarstw domowych. Wzrost liczby mieszkań uspołeczniionych jest natomiast efektem projektów renowacji i rehabilitacji oraz pozyskiwania i budowy nowych mieszkań przez instytucje HLM. Zgodnie z przyjętymi przez władze lokalne założeniami, liczba mieszkań w sektorze uspołecznionym (wg definicji SRU) w XIV okręgu Paryża wzrosła w latach 2001–2009 z 14 022 do 15 678. Co ciekawe, poszczególne typy nowo wybudowanych mieszkań o regulowanym czynszu są nierównomiernie rozmieszczone w przestrzeni dzielnicy (ryc. 28a, b, c).





Ryc. 28. Zmiana udziału oraz liczba wybudowanych w latach 1990–2006 mieszkań socjalnych wg ich typów w XIV okręgu Paryża. a – mieszkania typu PLAI; b – mieszkania typu PLUS; c – mieszkania typu PLS

Fig. 28. Change in the share of social housing between 1990 and 2006 and the number of social dwellings by their types constructed in the 14th district of Paris. a – social dwellings type PLAI; b – social dwellings type PLUS; c – social dwellings type PLS

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie INSEE RGP 1990 et 2006, Mairie de Paris, 2010, Logements sociaux financés dans le 14e arrondissement de Paris entre 2001 et 2009

Mieszkania typu PLUS (w większości zarządzane przez *SABLIERE*) stanowiły najliczniejszą grupę i koncentrowały się głównie w zachodniej części dzielnicy Plaisance. Mieszkania typu PLAI (dla gospodarstw o najniższych dochodach) były najrzadziej oddawane do użytku (głównym zarządcą była instytucja *Le logements français*), głównie w Plaisance oraz w lokalizacjach, w których istniały już starsze zasoby mieszkań uspołecznionych (np. wzdłuż bulwaru Brune). W przypadku mieszkań typu PLS, przeznaczonych dla gospodarstw o średnich dochodach (zarządzane przez RIVP), ich rozmieszczenie w przestrzeni XIV okręgu było bardzo nierównomierne. Zwraca uwagę również fakt, że najmniej mieszkań o regulowanym czynszu oddano do użytku w dzielnicy Montparnasse, charakteryzującej się najwyższym odsetkiem właścicieli a najniższym najemców w sektorze uspołecznionym (por. ryc. 27). W ten sposób, przyjęta polityka rozmieszczenia nowych zasobów mieszkań o regulowanym czynszu świadomie bądź przypadkowo wzmacnia istniejącą już w przeszłości segregację mieszkaniową w XIV okręgu.

Wśród sposobów realizacji nowych mieszkań w sektorze uspołecznionym, w latach 2001–2006 najważniejszą rolę odgrywały działania związane z pozyskaniem nowych lokali na podstawie umowy podpisanej z prywatnym zarządcą (fr. *acquisition-conventionnement* – pozyskanie-umowa), mniejsze znaczenie ma natomiast pozyskanie lokali związane z rehabilitacją zdegradowanej zabudowy (fr. *acquisition-réhabilitation* – pozyskanie-odnowione) (tab. 11). Wśród mieszkań planowanych do oddania do użytku po 2007 roku (tab. 12) dominującą formę stanowiły mieszkania nowo wybudowane, rozproszone w przestrzeni XIV okręgu.

Tabela 11. Mieszkania w sektorze uspołecznionym wg typów pożyczek, oddane do użytku w XIV okręgu Paryża w latach 2001–2006

Typ	Liczba lokalizacji	Liczba mieszkań	Sposób realizacji		
			Nowo wybudowane	Pozyskanie-umowa	Pozyskanie-odnowione
PLAI	9	108	0	42	66
PLUS	19	1201	130	1047	24
PLS	6	201	70	131	0
Ogółem	34	1510	200	1220	90

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie Mairie de Paris, 2010, Logements sociaux financés dans le 14e arrondissement de Paris entre 2001 et 2009.

Przykład paryskiego okręgu wskazuje, że liczba oraz zróżnicowanie typów mieszkań o regulowanym czynszu, jak również ograniczone budownictwo osób fizycznych i prywatnych deweloperów mieszkaniowych, sprawiły, iż instytucje odpowiedzialne za budownictwo uspołecznione stały się wiodącym aktorem dostarczającym nowe mieszkania na paryski rynek nieruchomości.

Tabela 12. Mieszkania w sektorze uspołecznionym wg typów pożyczek, oddane do użytku w XIV okręgu Paryża po 2007 roku

Typ	Liczba lokalizacji	Liczba mieszkań	Sposób realizacji		
			Nowo wybudowane	Pozyskanie-umowa	Pozyskanie-odnowione
PLAI	29	235	133	45	57
PLUS	24	583	282	100	201
PLS	13	479	424	40	15
Ogółem	66	1297	839	185	273

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie Mairie de Paris, 2010, Logements sociaux financés dans le 14e arrondissement de Paris entre 2001 et 2009.

W 2009 roku, w XIV okręgu Paryża działało 27 zarządców mieszkań o regulowanym czynszu (Aneks 18), wśród których OPAC de Paris (*Paris Habitat*) oraz SEM *Régie immobilière de la Ville de Paris* (RIVP) zarządzały około 61,7% mieszkań. Już w latach 1970., typ instytucji zarządzającej mieszkaniami w systemie uspołecznionym, stanowił niejako o składzie społecznym danego budynku (Pinçon 1976). Obydwie wymienione wyżej instytucje oferowały mieszkania o regulowanym czynszu charakteryzujące się podwyższonym standardem, które były zamieszkałe przez gospodarstwa domowe o średnich i średnich wyższych dochodach. Fakt ten przesądził więc o inicjalnej strukturze społecznej mieszkańców tych osiedli.

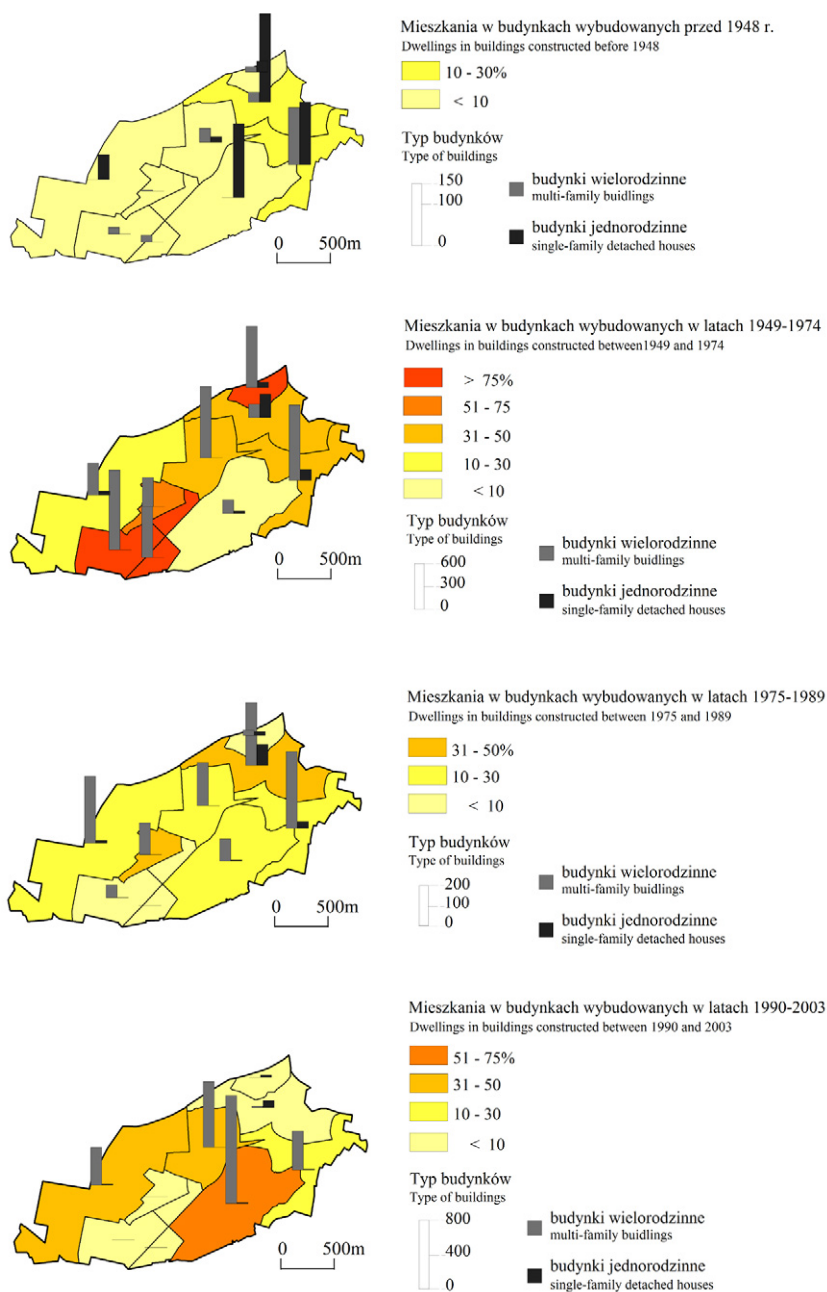
#### 5.4. GMINA PLESSIS-ROBINSON: WYBURZENIA ZDEGRADOWANEJ ZABUDOWY

Biorąc pod uwagę typ zabudowy mieszkaniowej, gminę Plessis-Robinson można podzielić na dwie części: północno-wschodnią, charakteryzującą się wysokim udziałem zabudowy jednorodzinnej oraz południowo-zachodnią, zdominowaną przez budynki wielorodzinne (tab. 13, Aneks 8).

Tabela 13. Struktura budownictwa mieszkaniowego w Plessis-Robinson w 2006 roku

Rejony statystyczne	Budynki jednorodzinne	Budynki wielorodzinne
Hachette	10,1	88,6
Albert Thomas-Marche	0,0	99,3
Architecte	0,0	73,3
Joliot	0,4	97,0
Wallon	12,4	83,2
Patrick	14,0	85,0
Jean Jaurès	56,3	42,1
Anatole France	0,8	99,0
Pergaud	16,1	81,6
Plessis-Robinson	13,0	83,9

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie RGP 2006, INSEE.



Ryc 29. Zabudowa mieszkaniowa w Plessis-Robinson według typu i okresu powstania.

Fig. 29. The housing stock in Plessis-Robinson by type and period of construction

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie RGP 2006, INSEE.

Zróźnicowanie typów zabudowy mieszkaniowej jest ściśle związane z okresem jej budowy (ryc. 29). Aż 44,7% domów jednorodzinnych powstało przed 1949 rokiem. Wiele z nich zostało wybudowanych na podstawie ustawy *Loucheur* (z dn. 13 lipca 1928 roku), która stwarzała korzystne warunki dla mniej zamożnych, pracujących gospodarstw domowych, zainteresowanych budową własnego domu. Zgodnie z wyżej wymienioną ustawą, osoby fizyczne uzyskiwały pożyczki o obniżonym oprocentowaniu na zakup działki pod budowę domu (fot. 19).



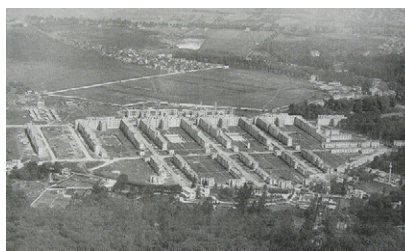
Fot. 19. Dom jednorodzinny, wybudowany w latach 1915–48, rejon Jean Jaurès  
Single-family house constructed between 1915 and 1948, Jean Jaurès area



Fot. 20. Budynek odnowiony i nieodnowiony z 1933 roku (rejon cité-jardin basse)  
Refurbished and not renewed building from 1933 (cité-jardin basse area)



Fot. 21. Cité-jardin haute (1933–39) wyburzone.  
Cité-Jardin Haute (1933-39) demolished  
Źródło / Source: Les cités-jardins de l'Île-de-France, 1978, Cahiers de l'IAURIF, N° 51



Fot. 22. Cité-jardin haute (1933–39) wyburzone  
Cité-Jardin Haute (1933-39) demolished  
Źródło: Urbanisme en France, Réalisations de l'Office Public d'Habitations du Département de la Seine, 1933 (Archives Municipales du Plessis-Robinson).



Fot. 23. Kontrast pomiędzy nową zabudową a osiedlem HLM z lat 1950.  
Contrast between new buildings and social housing from 1950s.



Fot. 24. Budynki zrealizowane w latach 1990. ZAC Cité-jardin etap I i II  
Buildings constructed in 1990s, ZAC Cité-jardin phase I and II



Fot. 25. Zróżnicowanie zagospodarowania terenu otaczającego nowe osiedla  
Diversification of use of space surrounding new neighbourhoods



Fot. 26. Odnowiony budynek socjalny (po lewej stronie) i nowy budynek wielorodzinny (po prawej), cité-jardins haute  
Refurbished social housing (on the left) and new multi-family housing (on the right), cité-jardins haute



Fot. 27. Ogródki „rodzinne”  
Family gardens



Fot. 28. Przykład rezydencjalizacji osiedli  
Example of neighbourhoods' residentialisation

Charakterystyczną formę zabudowy mieszkaniowej w Plessis-Robinson stanowią osiedla-ogrody (tzw. niskie i wysokie) wybudowane w ramach pierwowzoru taniego budownictwa w systemie uspołecznionym na początku XX wieku. Osiedle niskie (fr. *Cité-jardins basse*) zostało zrealizowane w latach 1924–1926 (fot. 20) a osiedle wysokie (fr. *Cité-jardins haute*) w latach 1930. (fot. 21, 22). Osiedle niskie składało się głównie z niewielkich budynków jednorodzinnych (60–70m<sup>2</sup>), możliwych do wykupienia przez lokatorów w kolejnych latach. Współcześnie mieszkańcy-właściciele prowadzą często drobne naprawy i rehabilitację fasad we własnym zakresie (fot. 20). Osiedle wysokie wybudowano na planie litery „U”, z uwzględnieniem zróżnicowania wewnętrznych (w kierunku wewnętrznego dziedzińca) i zewnętrznych elewacji budynków. Na każdej parceli umieszczono skwer z wydzielonymi ogródkami warzywnymi, uprawianymi przez mieszkańców osiedla. Pierwotnie osiedle zamieszkiwali głównie robotnicy.

Wielkie osiedla mieszkaniowe (fr. *grands ensembles d'habitation*) wybudowane w latach 1950–1960, całkowicie zmieniły krajobraz urbanistyczny Plessis-Robinson (fot. 23). Osiedla składające się przeważnie z kilku budynków o homogenicznych fasadach, lokalizowano na dużych, pustych i nieogrodzonych działkach. Od lat 1960. zanotowano istotny spadek liczby mieszkań oddawanych do użytku w Plessis-Robinson (w latach 1962–1968 oddawano do użytku średnio 309 mieszkań rocznie, a w latach 1982–1988 zaledwie 29). Poprzez projekty realizowane od lat 1990. w ramach trzech Stref ZAC, podjęto próbę zdynamizowania rynku mieszkaniowego i zwiększenia liczby nowych mieszkań. W przygotowanym lokalnym planie mieszkaniowym PLH określono, że przez kolejne dziewięć lat (rozpoczynając od 2007 roku), średnia liczba oddawanych do użytku mieszkań powinna wynosić od 300 do 350. W przypadku mieszkań wspieranych, założono budowę 280 dodatkowych lokali w ciągu 6 lat. W rezultacie, współczesna struktura podaży nowych mieszkań w Plessis-Robinson jest ściśle związana z realizowanymi przez władze lokalne projektami renowacji i rehabilitacji.

Intensyfikację budownictwa mieszkaniowego można podzielić na dwa etapy: 1990–1998 oraz 2000–2004. W pierwszym okresie zrealizowano I i II fazę projektu ZAC *Cité-jardins Haute*, rozpoczęto realizację projektu ZAC *Cœur de Ville* oraz ZAC *Collège*. W pierwszym okresie (1990–1999) zrealizowano 884 mieszkań wspieranych oraz 707 mieszkań „wolnych” w ramach następujących inwestycji:

- ZAC *Collège*: 286 mieszkań (w tym 45 PLA, 43 PLI oraz 107 mieszkań dla żandarmów);
- ZAC *Cœur de Ville*: 126 mieszkań „wolnych”;
- w strefie UPM 1 – 102 mieszkania oraz w strefie UPM 3 – 38 mieszkań;
- *Cité-jardins*: 796 mieszkań P.L.A. w ramach programów renowacji (w tym 770 w etapie I i II *Cité-jardins Haute* oraz 26 w *Cité-jardins Basse*);
- w innych strefach: 441 mieszkań.

Drugi okres, w którym zanotowano wyraźny przyrost liczby mieszkań w Plessis-Robinson przypada na realizację III i IV etapu ZAC *Cité-jardins Haute* oraz na inne inwestycje realizowane punktowo w gminie. W latach 2000–2009 władze lokalne zrealizowały wiele programów budownictwa wielorodzinnego, w tym:

- ZAC *Collège*: 122 mieszkania „wolne”,
- ZAC *Cœur de Ville*: 780 mieszkań, w tym 53 PLA i 55 PLI,
- ZAC *Cité-Jardins Haute* (etap III i IV), 1 330 nowych mieszkań, w tym 250 mieszkań socjalnych,
- inne strefy: 368 mieszkań wolnych.

Osiedla wybudowane w ramach, tzw. stref uzgodnionego zagospodarowania ZAC stanowią zatem kolejną kategorię zabudowy mieszkaniowej w Plessis-Robinson. Architektura zaproponowana podczas realizacji I i II fazy projektu w ramach ZAC (fot. 24) nie spotkała się z akceptacją mieszkańców, dlatego też kolejne etapy projektu przygotowano według nowych planów (fot. 25, 26). Nowy projekt architektoniczny częściowo nawiązywał do idei osiedla-ogrodu i charakteryzował się dużym udziałem terenów zieleni. Wybrane budynki z lat 1980. zlokalizowane w osiedlu-ogrodzie wysokim nie zostały wyburzone a jedynie poddane rehabilitacji, dzięki czemu wkomponowały się w nowo powstałą zabudowę (fot. 26). W nowym osiedlu utrzymano również ideę ogródków, dzierzawionych zainteresowanym mieszkańcom za drobną opłatą (fot. 27).

Efektem wzmożonego budownictwa mieszkaniowego w ostatnim dwudziestolecu w Plessis-Robinson było zwiększenie oferty mieszkań „wolnych” oraz mieszkań w systemie „dochodzenia do własności”. Zróżnicowanie zasobów i warunków mieszkaniowych stało się istotnym elementem różnicowania struktury społecznej mieszkańców badanej gminy. Ponadto, nowe mieszkania uspołecznione charakteryzują się wyraźnie lepszymi warunkami mieszkaniowymi niż te znajdujące się w wyburzonych budynkach, a w konsekwencji są najprawdopodobniej zajmowane przez lokatorów należących do średnich kategorii społecznych (wyższych niż dawni mieszkańcy).

W planach są kolejne inwestycje mieszkaniowe, nawiązujące architekturą do nowego osiedla-ogrodu oraz prace związane z rezydencjalizacją przetrzeni w osiedlach uspołecznionych HLM (fot. 29).

\*\*\*

W latach 1990–2006, liczba mieszkań w Plessis-Robinson wzrosła z ok. 8 tys. do ponad 10 tys. (indeks zmiany – 122), a poszczególne rejonory statystyczne charakteryzowała zróżnicowana dynamika zmian (tab. 14). Wzrost liczby mieszkań nastąpił w pięciu rejonach, spośród których trzy (Hachette, Wallon, Anatole France) znajdowały się w zasięgu tzw. stref uzgodnionego zagospodarowania. W czterech rejonach zanotowano spadek liczby mieszkań, zwłaszcza w Albert Thomas-Marche oraz w Architecte, w których prowadzono prace związane z wyburzeniem starych i budową nowych mieszkań.



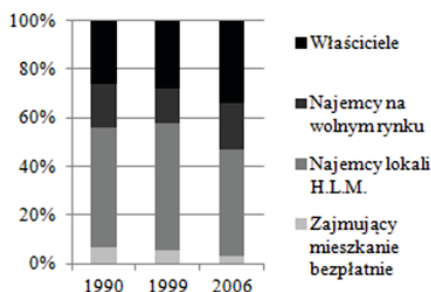
Mimo istotnych zmian w strukturze zasobów mieszkaniowych, średnia wielkość mieszkania w Plessis-Robinson (3,2 izby) utrzymuje się na tym samym poziomie, podobnie jak średnia liczba osób przypadająca na 1 izbę (0,7 w 2006 r.). W 2006 roku, mieszkania trzypokojowe (31,1%) i czteropokojowe (24,5%) stanowiły ponad połowę zasobu mieszkaniowego w gminie. W Plessis-Robinson niemal całkowicie wyeliminowano problem braku instalacji sanitarnych w mieszkaniach. W 1990 roku, zaledwie 0,55% mieszkań a w 1999 roku tylko 0,34% mieszkań nie było wyposażonych w wannę, prysznic czy w toaletę.

Tabela 14. Zmiana liczby mieszkań w Plessis-Robinson w latach 1990–2006

Rejony statystyczne	1990	1999	2006	Indeks zmiany 1990–2006
Hachette	751	1 071	1 139	152
Albert Thomas-Marche	846	640	516	61
Architecte	742	680	568	77
Joliot	862	773	811	94
Wallon	1 074	1 520	1 735	162
Patrick	1 431	1 569	1 993	139
Jean Jaurès	1 046	1 035	1 039	99
Anatole France	925	1 033	1 723	186
Pergaud	747	686	727	97
Plessis-Robinson	8 424	9 007	10 251	122

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie RGP 1990, RGP 1999, RGP 2006, INSEE.

Od 1990 roku, liczba właścicieli oraz osób wynajmujących mieszkania na wolnym rynku wzrasta, podczas gdy udział lokatorów HLM oraz osób zajmujących mieszkanie bezpłatnie spada (ryc. 30; Aneks 10). Zmiany te należy tłumaczyć wyburzeniami mieszkań uspołecznionych (charakteryzujących się niską jakością) w ramach Stref Uzgodnionego Zagospodarowania i wzrostem liczby nowych mieszkań własnościowych lub na wynajem na wolnym rynku.

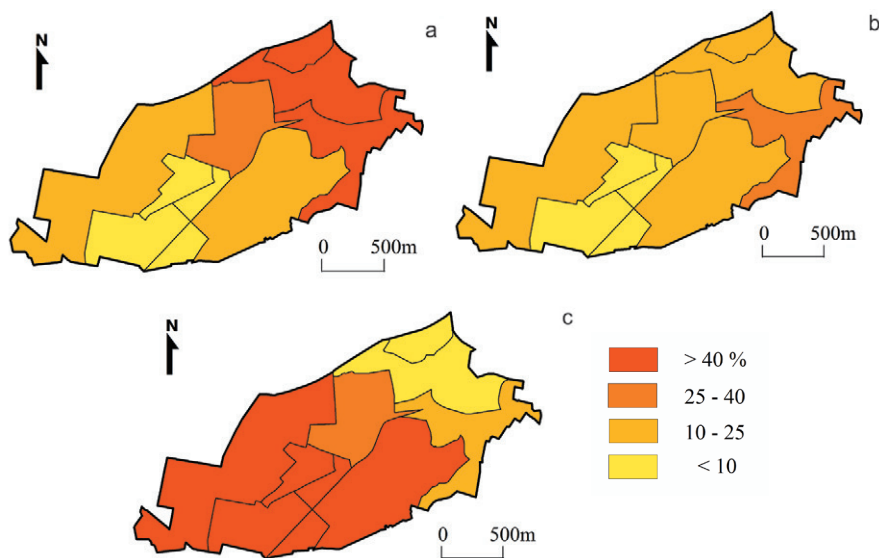


Ryc. 30. Struktura zasobów mieszkaniowych w Plessis-Robinson w latach 1990–2006 według tytułu do zajmowanego mieszkań

Fig. 30. The tenure structure of housing in Plessis-Robinson between 1990 and 2006

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie RGP 1990, RGP 1999, RGP 2006, INSEE

Wysoki udział właścicieli mieszkań występuje w dwóch obszarach: Jean Jaurès (wysoki udział budownictwa jednorodzinnego) oraz Pergaud (przewaga zabudowy wielorodzinnej). Jednocześnie w wymienionych rejonach udział najemców w sektorze uspołecznionym i „wolnym” jest bardzo niski, w przeciwieństwie do Joliot, Albert Thomas-Marche, Architecte oraz Wallon, w których większość stanowią mieszkania w sektorze uspołecznionym (tab. 14; ryc. 31).



Ryc. 31. Rozmieszczenie mieszkań pod względem ich własności w gminie Plessis-Robinson w 2006 roku. a. własnościowe; b. lokatorskie; c. HLM

Fig. 31. The distribution of housing by the tenure structure in Plessis-Robinson in 2006. a. homeownership rates; b. privately rented dwellings; c. social housing

Źródło /Source: opracowanie własne na podstawie RGP 2006, INSEE

Głównym zarządcą mieszkań o regulowanym czynszu w Plessis-Robinson jest OPHLM des Hauts de Seine (zarządza 85% zasobów tych mieszkań), co również wpłynęło na strukturę społeczną lokatorów tych zasobów.

W zróżnicowanym zasobie mieszkań HLM w Plessis-Robinson można wyróżnić cztery segmenty. Pierwszy obejmuje mieszkania wybudowane przed II wojną światową jako osiedla-ogrody (fot. 20). Część zasobów wyburzono, pozostałe, charakteryzujące się dobrym stanem są zazwyczaj wykupowane przez najemców (objęto je systemem „dochodzenia do własności”). Drugą grupę zasobów uspołecznionych stanowią mieszkania wybudowane w latach 1950–1960 (fot. 23), które nie zostały objęte projektami renowacji miejskiej. Do trzeciej grupy należy zaliczyć budynki powstałe w latach 1970–1980, wokół których realizowane są współcześnie programy rezydencjalizacji (fot. 28). Ostatnią grupę tworzą mieszkania o regulowanym czynszu wybudowane od połowy lat 1990., charakteryzujące się wyższym standardem i warunkami zamieszkania (fot. 25, 26).

Przykład Plessis-Robinson ukazuje w jaki sposób władze lokalne wpływają na strukturę zasobów mieszkaniowych. Dzięki realizacji projektów w ramach Stref ZAC przez spółkę z mieszanym kapitałem (publiczno-prywatnym), nowe mieszkania są przeznaczone dla różnych grup społecznych. Należy więc przypuszczać, że podobnie jak w przypadku wcześniej opisywanego XIV okręgu Paryża, prowadzona polityka lokalna (w tym przede wszystkim polityka mieszkaniowa) jest istotnym motorem zmian i główną siłą kreującą określoną strukturę zasobów mieszkaniowych.

### 5.5. PODSUMOWANIE

Silne zróżnicowanie zasobów mieszkaniowych zarówno pod względem okresu budowy jak i struktury własności, przekłada się na panujące warunki mieszkaniowe. Znaczny odsetek mieszkań wybudowanych na początku XX wieku w zasobach paryskich determinuje ich wielkość w obrębie danego budynku (mieszkania na wyższych piętrach są zazwyczaj bardzo małe). Znaczna część zabudowy mieszkaniowej w Warszawie powstała po II wojnie światowej, zgodnie z ówczesnymi normatywnymi urbanistycznymi. Natomiast prowadzona polityka oszczędnościowa doprowadziła do obniżenia jakości w przypadku niektórych osiedli (wynikającą m.in.: z wad przyjętych technologii konstrukcyjnych).

W Warszawie występuje zjawisko zamieszkiwania jednego mieszkania przez więcej niż jedno gospodarstwo domowe. Zazwyczaj młode małżeństwa dzielą mieszkanie ze swoimi rodzicami. Zmniejszająca się liczba mieszkań komunalnych w Warszawie sprawia, że młode małżeństwa charakteryzujące się niskimi dochodami są tym bardziej uzależnione od mieszkania z rodzicami.

Zróżnicowanie zasobów mieszkaniowych w opisywanych przypadkach jest również następstwem funkcjonowania różnych aktorów i podmiotów (publicznych i prywatnych) dostarczających nowe mieszkania oraz uczestniczących w odnowie i modernizacji istniejącego zasobu. Poprawa warunków mieszkaniowych w dzielnicach warszawskich następuje poprzez budowę nowych budynków oferujących mieszkania większe i lepiej dostosowane do współczesnych potrzeb i wymagań gospodarstw domowych (np. większa kuchnia lub tzw. kuchnia otwarta). Dostęp do nowych zasobów mieszkaniowych jest ograniczony prawie wyłącznie do gospodarstw o średnich i wyższych dochodach. W aglomeracji paryskiej, poprawa warunków mieszkaniowych również następuje w wyniku budowy nowych obiektów, często poprzedzonej wyburzeniami w ramach projektów renowacji i rehabilitacji. Działania związane z rehabilitacją są często prowadzone przez właścicieli budynków i mieszkań jak również przez lokatorów (w mniejszym stopniu).

Należy również podkreślić zróżnicowaną ofertę mieszkaniową. W Warszawie, prywatni deweloperzy oraz osoby fizyczne (przede wszystkim

w peryferyjnych częściach miasta) stanowią główną grupę inwestorów, dostarczających nowe mieszkania na rynek. Rola Towarzystw Budownictwa Społecznego oraz władz lokalnych uległa znacznemu ograniczeniu, a w efekcie ich wpływ na kształtowanie oferty nowych mieszkań jest bardzo słaby.

W aglomeracji paryskiej, budownictwo mieszkaniowe realizowane przez prywatnych deweloperów znacznie oddaliło się od centrum aglomeracji, z powodu ograniczonych wolnych terenów pod zabudowę. Zazwyczaj nowe budownictwo występuje w bardziej peryferyjnych gminach w Île-de-France oraz w gminach, w których wprowadza się funkcję mieszkaniową na dawnych terenach przemysłowych (fr. *friches industrielles*). Ponadto, przykład Plessis-Robinson ukazuje, że możliwe jest częściowe koordynowanie działalności deweloperów przez władze lokalne poprzez realizację kompleksowego projektu zabudowy dzielnicy, przygotowanego przez władze lokalne (*Cœur de Ville* oraz *Cité-jardins Haute*). Przykład XIV okręgu Paryża ukazuje, że instytucje HLM stały się jednym z ważniejszych aktorów decydujących o wzroście liczby mieszkań poprzez trzy typy działań: nowe budownictwo, pozyskanie mieszkań w ramach podpisanej umowy z prywatnym właścicielem oraz poprzez pozyskanie budynków i ich rehabilitację. Wzrost liczby mieszkań socjalnych w XIV okręgu Paryża jest jednym z efektów ustawy SRU oraz przyjętej przez miasto polityki utrzymania zasobów socjalnych, niezbędnych dla zatrzymania w stolicy odpowiedniej liczby pracowników technicznych. Podobnie zmiany w zasobie mieszkaniowym w Plessis-Robinson są w znacznym stopniu efektem przyjętej nowej polityki wobec sektora mieszkaniowego, przyjętej po wyborze nowego mera pod koniec lat 1980.

Podsumowując rozważania dotyczące aktorów publicznych i prywatnych kształtujących współczesną ofertę mieszkaniową, warto odwołać się do rycin przedstawiających relacje pomiędzy aktorami sektora mieszkaniowego w Polsce i we Francji (rozd. 3.7). W przypadku dzielnic badanych w Warszawie, istnieje dysproporcja pomiędzy liczbą nowych mieszkań oddawanych do użytku przez prywatne podmioty (głównie deweloperów), a liczbą mieszkań realizowanych przez aktorów publicznych, która uległa zbytnej generalizacji na schemacie. Podobne dysproporcje występują w relacji liczby mieszkań komunalnych i TBS, przy czym udział tych drugich jest bardzo niski. Natomiast schemat relacji pomiędzy aktorami we Francji nie uwzględnił różnicy w liczbie mieszkań oddawanych do użytku przez poszczególnych aktorów, wśród których instytucje HLM odgrywają znaczącą rolę. Ponadto, oferta nowych mieszkań jest bardzo zróżnicowana, z uwagi na poziom czynszów w mieszkaniach. Na podstawie badanych obszarów można stwierdzić, że wśród mieszkań wspieranych, udział lokali o przeciętnym czynszu stanowi 2/3 ogólnej liczby oddanych do użytku (XIV okręg Paryża), podczas gdy lokale o najniższym czynszu stanowią około 12% (PLAI). Wśród realizowanych projektów, mieszkania uspołecznione i wspierane stanowią część (zazwyczaj mniejszą) zasobów zaprogramowanych do wybudowania.

Tabela 15. Struktura zasobów mieszkaniowych w badanych obszarach

	Bielaney	Ursynów	XIV okręg Paryża	Plessis-Robinson
Zróżnicowanie wieku mieszkań	Przewaga zabudowy z lat 1950–1970; gromadzenie dotychczasowych osiedli oraz dominacja osiedli gromadzonych wśród nowych zasobów	Przewaga prefabrykowanych osiedli mieszkaniowych z lat 1980. i zabudowy współczesnej; tendencja do gromadzenia istniejących osiedli oraz dominacja osiedli gromadzonych wśród nowych zasobów	Dominuje zabudowa z przełomu XIX i XX wieku	Blisko połowa zasobów mieszkaniowych wybudowana w latach 1950–1970; rośnie udział nowej zabudowy powstającej w miejscu wyburzonych osiedli z początku XX wieku
Udział nowej zabudowy	Umiarkowany, na terenach niezabudowanych, głównie na peryferiach dzielnicy + dogęszenie istniejącej zabudowy,	Istotny, powstaje na terenach dotychczas niezabudowanych + dogęszenie istniejącej zabudowy	Niski, lokalizacja punktowa, głównie mieszkania w sektorze uspołecznionym	Rosnąc, powstała ostatnio głównie na terenie wyburzonego osiedla oraz na terenach dotychczas niezagospodarowanych;
Właściciele budynków i mieszkań	Dominacja mieszkań w budynkach spółdzielczych	Nadal większość mieszkań znajduje się w budynkach należących do spółdzielni mieszkaniowych, rośnie jednak udział właścicieli prywatnych	Prywatni właściciele mieszkań oraz najemcy mieszkań na wolnym rynku to dwie główne kategorie mieszkańców	Okolo 1/3 zasobów należy do prywatnych właścicieli, natomiast najemcy na wolnym rynku stanowią okolo 19%
Lokatorzy w sektorze uspołecznionym/komunalnym	Mieszkania komunalne stanowią okolo 11% mieszkań w dzielnicy (2007) ale ich udział znacząco spadł w ostatnim dwudziestoleciu w wyniku prywatyzacji zasobów	Segment mieszkań komunalnych ma bardzo małe znaczenie z uwagi na bardzo niski udział tych mieszkań w dzielnicy; ostatnio wybudowano nowe osiedle mieszkań komunalnych;	Liczni, mieszkania w sektorze uspołecznionym o różnym czyniejszu stanowią ponad 20% ogółu zasobów mieszkaniowych w tym okręgu	Bardzo wysoki udział mieszkań w sektorze uspołecznionym (ok. 43% w 2006r.), zróżnicowanym pod względem jakości i typów mieszkań (też z uwagi na ich okres powstania)

Źródło / Source: opracowanie własne.

## **6. AKTORZY PRYWATNI: RYNEK MIESZKANIOWY I MOBILNOŚĆ MIESZKANIOWA**

### **6.1. WSPÓŁCZESNE TENDENCJE NA RYNKU MIESZKANIOWYM**

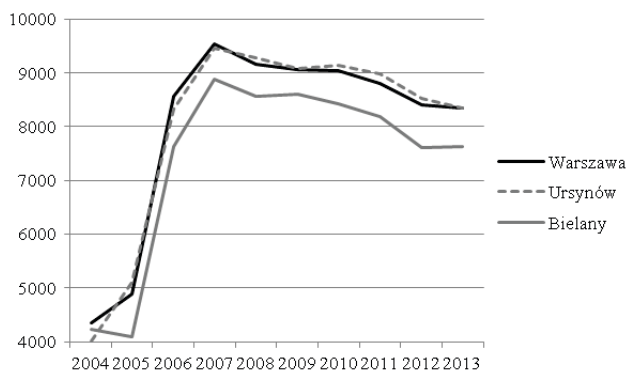
Porównywanie paryskiego i warszawskiego rynku mieszkaniowego jest niezwykle trudne, głównie z uwagi na odmienną strukturę mieszkań dostępnych na rynku. Paryż to miasto oferujące z jednej strony luksusowe apartamenty w XIX-wiecznych budynkach Hausmanowskich, a z drugiej, małe lokale na 6 piętrze bez windy, czyli dawne pokoje dla służby. Mieszkania oferowane na rynku warszawskim to przede wszystkim nowo wybudowane mieszkania deweloperskie, zwykle w postaci grodzonych osiedli, bądź mieszkania w budynkach wzniesionych w okresie socjalistycznym. Rynek mieszkań w ofercie Premium, czyli luksusowych apartamentów dla najbogatszych (zarówno w nowoczesnych wieżowcach jak i przedwojennych, odnowionych budynkach) jest nadal segmentem niszowym. Ceny nieruchomości w Paryżu drastycznie wzrosły w ostatnich latach, a zakup mieszkania w granicach administracyjnych miasta stał się wyzwaniem nawet dla Paryżan. Wiele mieszkań w najbardziej prestiżowych lokalizacjach np. w zachodniej części miasta czy też w okolicy Placu Châtelet coraz częściej nabywają bogaci obcokrajowcy. Tymczasem w Warszawie, po gwałtownym wzroście cen nieruchomości w 2008 roku, obserwujemy niewielki spadek i quasi stabilizację. Niemniej jednak mieszkania w Warszawie są nadal dobrem, do którego dostęp mają przede wszystkim bardziej zamożne grupy społeczne, podczas gdy średnie kategorie są spychane na przedmieście lub też na peryferia dzielnic peryferyjnych.

#### **6.1.1. RYNEK MIESZKANIOWY W DZIELNICACH BIELANY I URSYNÓW**

Warszawski rynek mieszkaniowy podlegał istotnym przemianom na przestrzeni ostatnich 20 lat. Ceny mieszkań niezmiennie kształtowała lokalizacja, przy czym Śródmieście, Mokotów i Żoliborz uzyskiwały zawsze najwyższe ceny nieruchomości, podczas gdy część Pragi Północ, Targówka (np. Bródno) czy Woli - najniższe. Ceny zbliżone do średniej warszawskiej uzyskiwały lokalizacje na Ursynowie, Bielanych czy też na Ochocie. Niemniej jednak warto podkreślić, że na początku lat 1990. istotnym elementem podnoszącym cenę mieszkania był jego standard, np. linia telefoniczna w mieszkaniu, drewniany parkiet. Wysoko ceniono również mieszkania w przedwojennych budynkach z wysokim sufitem, kuchnią z oknem, dużą łazienką z miejscem na pralkę,

na piętrach od 1 do 3 (Puch 1991). W tym okresie, standard mieszkania stanowiął nawet do 60% jego ceny. Istotnym przełomem było wejście na rynek zagranicznych deweloperów mieszkaniowych w 1994 roku, w tym firmy skandynawskie, kanadyjskie, izraelskie, amerykańskie, koreańskie, jak również włoskie i niemieckie. Przede wszystkim deweloperzy zdywersyfikowali ofertę mieszkaniową, część z nich wyspecjalizowała się w budowie apartamentowców dla najbogatszych, inni w dużych inwestycjach na obrzeżach miasta (Klukowska 2000). W latach 1995–1999, ceny mieszkań w Warszawie wzrosły co najmniej dwukrotnie (Walendzik 2000). Różnicowanie się cen mieszkań zależy od lokalizacji (największy wpływ), wielkości lokalu, rodzaju zabudowy, stanu technicznego, wieku i konstrukcji budynku. Wśród dzielnic, które notowały najwyższe ceny za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania w 1999 roku znalazły się Śródmieście, Żoliborz i Mokotów, natomiast gminy Bielany i Ursynów zajęły kolejno szóste i siódme miejsce.

Z powodu braku szczegółowych informacji na temat obrotów w na rynku mieszkaniowym w warszawskich dzielnicach, przygotowano jedynie zwięzły przegląd tendencji cenowych, na podstawie informacji opracowanych przez RedNet Consulting oraz w oparciu o przygotowywaną przez nich tabelę ofert, która (zdaniem właścicieli firmy) zawiera około 75% ofert mieszkań znajdujących się na rynku mieszkaniowym.



Ryc. 32. Średnia cena za 1m<sup>2</sup> mieszkania na rynku mieszkaniowym w Warszawie w latach 2004–2013

Fig. 32. The average price of 1 sq. m of a dwelling in Warsaw between 2004 and 2013

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie RedNet Consulting, raporty Rynek Mieszkaniowy, 2004–2013 oraz <http://www.oferty.net/statystyki/022014/mieszkania-sprzedaz-Warszawa>.

Na podstawie opublikowanych raportów, dotyczących ceny za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania według warszawskich dzielnic w latach 2004–2013, można wskazać kilka prawidłowości (ryc. 32). Początkowo ceny mieszkań na Bielanych były niższe od średniej oferty warszawskiej, po czym od 2007 roku obserwujemy bardzo gwałtowny wzrost cen. Przede wszystkim

wynika to z ogólnej sytuacji na rynku mieszkaniowym w Warszawie w tym okresie, pozostającym pod wpływem kryzysu na rynkach finansowych. Zjawisko to wzrostu cen mieszkań na Bielanach należy również tłumaczyć pojawieniem się nowych inwestycji deweloperskich, oferujących mieszkania w cenie przewyższającej znacznie średnią warszawską. Należy przypuszczać, że podwyżkę cen spowodowało m.in. otwarcie w tym okresie kolejnych stacji metra na Bielanach, co znacząco podniosło atrakcyjność dzielnicy. Średnie ceny nieruchomości mieszkaniowych nie odzwierciedlają jednak silnego zróżnicowania cenowego wewnątrz dzielnic.

Biorąc pod uwagę przeciętne dochody Warszawiaków w opisywanym okresie, należy podkreślić, że przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2004 roku w Warszawie pozwalało na zakup 0,82 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania na Bielanach lub 0,87 m<sup>2</sup> na Ursynowie, a w 2008 roku zaledwie 0,53 m<sup>2</sup> na Bielanach i 0,49 m<sup>2</sup> na Ursynowie a w 2012 roku odpowiednio 0,67 i 0,60 (BDL GUS). Wartości wskaźników byłyby jeszcze niższe gdyby wzięto pod uwagę dochody netto mieszkańców. Pomimo spadku cen mieszkań od połowy 2008 roku, nadal są one wyższe niż przed kryzysem. W konsekwencji, nowa oferta mieszkaniowa deweloperów sprawia, że mieszkanie w Warszawie staje się coraz częściej dobrem ekskluzywnym, co znacznie hamuje mobilność mieszkaniową gospodarstw domowych.

#### 6.1.2. RYNEK MIESZKANIOWY W XIV OKRĘGU PARYŻA I W GMINIE PLESSIS-ROBINSON

Ofertę mieszkaniową w regionie paryskim charakteryzuje przede wszystkim wysoki udział starych mieszkań i domów. Z uwagi na niski udział nowego budownictwa mieszkaniowego, mobilność mieszkaniowa obejmuje przede wszystkim sektor starej zabudowy. W rezultacie pojawienie się nowej zabudowy mieszkaniowej nie jest decydującym czynnikiem dynamizującym mobilność w regionie (Lacoste 2010) ani tym bardziej w Paryżu *intra-muros*. Przykład gminy Plessis-Robinson ukazuje, że projekty zburzenia i rekonstrukcji umożliwiają wprowadzenie większej ilości nowych mieszkań na rynek mieszkaniowy. W efekcie, w strukturze mieszkań oferowanych na sprzedaż dominują zasoby rynku wtórnego.

Na podstawie danych o liczbie transakcji na rynku nieruchomości, policzono wskaźnik sprzedaży mieszkań w XIV okręgu Paryża, przedstawiający udział mieszkań sprzedanych w 1991, 1999 oraz w 2006 roku w całkowitej liczbie mieszkań (tab. 16). Spadek wartości wskaźnika w 2006 roku należy tłumaczyć wzrostem cen nieruchomości na rynku i prawdopodobnie spadkiem liczby zawieranych transakcji. Zaobserwowano również zróżnicowanie wartości wskaźnika w poszczególnych dzielnicach. W Plaisance zanotowano najniższe wartości wskaźnika sprzedaży mieszkań, co należy wyjaśniać wysokim odsetkiem mieszkań socjalnych segmentie uspołecznionym, które



są niemal całkowicie wyłączone z obrotu nieruchomościami. Jednocześnie właśnie z uwagi na specyfikę tej dzielnicy, bardziej szczegółowa analiza cech sprzedawców i nabywców pozwala na wskazanie kierunków zmian struktury społecznej w Plaisance.

Tabela 16. Wskaźnik sprzedaży mieszkań na rynku mieszkaniowym w XIV okręgu Paryża w latach 1991–2006

Dzielnica	Liczba transakcji			Liczba mieszkań stale zamieszkanym			Wskaźnik sprzedaży mieszkań (%)		
	1991	1999	2006	1990	1999	2006	1991	1999	2006
Montparnasse	153	372	294	10097	9621	9217	1,5	3,9	3,2
Parc de Montsouris	120	285	295	7343	7692	8347	1,6	3,7	3,5
Petit Montrouge	284	802	615	19983	20347	20524	1,4	3,9	3,0
Plaisance	370	833	759	29962	30281	30915	1,2	2,8	2,5
XIV okręg Paryża	927	2303	1965	67385	67941	69003	1,4	3,4	2,8

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie Base de notaires, 2006, RGP 1990, RGP 1999, RGP 2006, INSEE

W latach 1991–2006, zanotowano ponad 10 000 transakcji w Plaisance. W strukturze sprzedających, największą grupę stanowiły osoby fizyczne (69%) a następnie przedsiębiorstwa (12%). Zaledwie 7 transakcji sprzedaży zanotowano w zasobach uspołecznionych. Mieszkania HLM są zazwyczaj sprzedawane po cenach rynkowych, dlatego też nabywanie praw do ich własności jest ogólnie bardzo rzadkim zjawiskiem.

Struktura sprzedających według kategorii społeczno-zawodowych ulegała nieznacznej zmianie w (tab. 17). W badanym okresie wśród sprzedających najliczniejszą grupę stanowiły osoby zajmujące najwyższe stanowiska, natomiast udział osób na emeryturze oraz zajmujących średnie-wyższe wzrósł zaczął wzrastać. W przypadku struktury społeczno-zawodowej nabywców nieruchomości w Plaisance, dominują osoby zajmujące najwyższe i średnie-wyższe stanowiska, natomiast robotnicy, niżsi technicy oraz osoby na emeryturze stanowią bardzo nieliczną grupę.

Wśród typów mieszkań najczęściej nabywanych w Plaisance, najliczniejszą grupę stanowiły, tzw. mieszkania standardowe: oddzielna kuchnia i minimum dwie izby. Jednocześnie na rynku nieruchomości wzrasta liczba transakcji, których przedmiotem są kawalerki<sup>27</sup> oraz dawne pokoje dla służących (fr. *chambres de services*), często położone na piątym bądź szóstym piętrze bez windy. Sektor małych mieszkań (o powierzchni użytkowej 40m<sup>2</sup> i mniej) stanowi bardzo istotną część rynku mieszkaniowego w Plaisance, mimo że to mieszkania o średniej wielkości (40–99m<sup>2</sup>) stanowią większość zasobu mieszkaniowego dzielnicy. Specyfika rynku mieszkaniowego w Plaisance jest z jednej strony związana z kompozycją gospodarstw domowych, wśród których gospodarstwa 1-os. stanowią bardzo istotną grupę.

<sup>27</sup> Mieszkanie 1-izbowe

Z drugiej strony, wzrost cen nieruchomości w Paryżu zaważył na decyzjach mieszkaniowych gospodarstw domowych. Standardowe mieszkania nie są dostępne dla wszystkich gospodarstw domowych a zwłaszcza dla jednoosobowych. Poza tym, część małych mieszkań (typ: dawne pokoje służących lub kawalerki) jest nabywana przez młode osoby rozpoczynające karierę zawodową, które nie dysponują odpowiednimi środkami by kupić standardowe mieszkanie. Często jest także nabywanie kilku małych mieszkań znajdujących się na jednym piętrze (bądź w pionie) w danym budynku przez jedno gospodarstwo domowe, które następnie łącząc sąsiadujące lokale otrzymują większe mieszkania.

Tabela 17. Zmiana struktury społeczno-zawodowej nabywających i sprzedających mieszkania w Plaisance w latach 1991–2006

	Sprzedający				Nabywający				
	1991	1996	2001	2006		1991	1996	2001	2006
0	65,1	11,9	9,8	7,4	0	64,6	13,3	10,4	7,6
1	0,3	0,0	0,4	0,5	1	0,3	0,0	0,0	0,1
2	0,5	3,5	2,8	2,4	2	1,4	3,2	3,2	2,0
3	6,8	21,0	25,2	25,3	3	14,6	35,0	32,3	40,6
4	3,5	9,6	11,6	17,3	4	4,9	20,4	20,8	25,3
5	4,6	3,9	6,9	6,7	5	3,8	9,7	10,6	5,3
6	0,8	2,1	1,3	0,8	6	0,3	2,9	1,6	1,2
7	7,3	19,4	19,7	23,1	7	2,2	6,8	6,1	5,3
8	2,4	6,0	3,7	3,8	8	2,2	2,6	4,9	2,6
9	0,3	0	0	0	9	0	0	0	0
10	8,4	22,6	18,6	12,8	10	6,0	6,0	10,5	10,1

0 – brak danych ; 1 – rolnicy ; 2 – rzemieślnicy i sprzedawcy ; 3 – kadry zarządzające ; 4 – specjaliści i średni personel ; 5 – technicy i niższe stanowiska techniczne ; 6 – robotnicy ; 7 – emeryci ; 8 – inni ; 9 – osoby handlujące nieruchomościami ; 10 – osoby prawne.

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie Base de notaires, 2006.

Odmienne tendencje zaobserwowano na rynku nieruchomości w podparyskiej miejscowości Plessis-Robinson. Od początku XXI wieku liczba zrealizowanych transakcji wzrasta, jako efekt dynamicznej produkcji nowych mieszkań na sprzedaż. Wśród mieszkań sprzedanych w ostatnich latach, 35,3% stanowiły lokale w budynkach wzniesionych w latach 1991–2000, a 33,9% mieszkania w budynkach wzniesionych po 2001 roku. Jedno na sześć sprzedanych mieszkań bądź domów jednorodzinnych powstało w latach 1948–1969. Sprzedaż starszych mieszkań dominowała w latach 1991–1995. Mimo że w zasobie mieszkaniowym Plessis-Robinson występują zarówno budynki jednorodzinne jak i wielorodzinne, wśród transakcji na rynku nieruchomości dominują mieszkania w budynkach wielorodzinnych (w latach 1991–2006: 88,9% stanowiły mieszkania wobec 8,5% domów jednorodzinnych). Najczęściej sprzedawane są mieszkania standardowe o przeciętnej powierzchni użytkowej (84,9% transakcji), natomiast kawalerki stanowią zaledwie 10,8% wśród zawartych umów.

Wskaźnik sprzedaży mieszkań w Plessis-Robinson wzrasta z 0,1% w 1991 roku, przez 3,3% w 1999 do 5,6% w 2006 roku. Prawdopodobnie wzrost liczby nowych mieszkań w gminie zdynamizował liczbę transakcji zawieranych na rynku nieruchomości, pomimo rosnących w tym okresie cen nieruchomości.

Tabela 18. Zmiana struktury społeczno-zawodowej nabywających i sprzedających mieszkania w Plessis-Robinson w latach 1991–2006

	Sprzedający				Nabywający				
	1991	1996	2001	2006		1991	1996	2001	2006
0	62,2	1,0	16,1	11,1	0	51,4	14,6	15,4	0,7
1	-	-	-	-	1	0	0	0	0
2	2,7	1,0	0	0,7	2	0	3,7	1,4	2,7
3	16,2	11,0	1,0	8,9	3	27,0	32,3	32,6	45,1
4	5,4	9,8	7,7	6,8	4	2,7	27,4	24,2	26,3
5	8,1	3,7	2,8	2,3	5	2,7	7,9	10,2	11,5
6	0	1,9	1,4	0,7	6	2,7	4,3	3,2	2,3
7	5,4	7,1	10,2	5,1	7	0	6,7	6,7	7,0
8	0	1,3	3,2	0,9	8	2,7	1,8	1,8	0,5
9	0	0	0	0,1	9	-	-	-	-
10	0	63,2	41,1	63,5	10	10,8	1,2	4,6	3,9

0 – 9 – patrz tabela 17

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie Bazy danych notariuszy (Base de notaires), 2006.

Wśród sprzedawców mieszkań w Plessis-Robinson, 38,4% stanowiły osoby fizyczne, 31,4% Société Civile Immobilière a 22,0% inne przedsiębiorstwa. Zaledwie 0,55% transakcji sprzedaży dokonano w zasobie mieszkań uspołecznionych (26 transakcji). Biorąc pod uwagę kategorie społeczno-zawodowe osób sprzedających mieszkania, najliczniejszą grupę stanowiły osoby zajmujące najwyższe i średnie-wyższe stanowiska (tab. 18). Wysoki udział podmiotów z osobowością prawną jako sprzedawców odpowiada mieszkańom sprzedawanym w obrębie nowo wybudowanych osiedli.

Struktura osób nabywających mieszkania w Plessis-Robinson jest bardziej zróżnicowana (tab. 18). Blisko połowę stanowią osoby zajmujące najwyższe stanowiska, a jedna osoba na cztery zajmowała stanowisko średnie-wyższe. W odróżnieniu do XIV okręgu Paryża, wśród kupujących w Plessis-Robinson zanotowano wzrost udziału osób zajmujących stanowiska niższe techniczne.

## 6.2. MOBILNOŚĆ MIESZKANIOWA

Rozważania przedstawione w tym rozdziale skoncentrowano wokół tezy P. Lévy dotyczącej dychotomii mobilności mieszkaniowej, która może być rozpatrywana jako proces aktywny, polegający na faktycznej zmianie

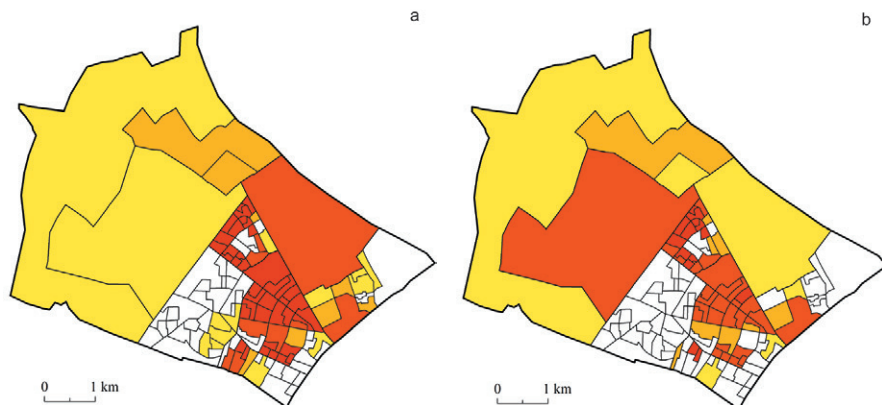
miejsca zamieszkania, bądź też jako proces pasywny, polegający na zmianie statusu do zajmowanego lokalu. Refleksje dotyczące warszawskich studiów przypadków rozpoczęto od wyjaśnienia zjawiska odzyskiwania mienia przez dawnych właścicieli w Warszawie, ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji na Bielanach. Dzielnica Bielany stała się również przykładem pasywnej mobilności mieszkaniowej. Niestety z powodu braku danych na temat aktywnej mobilności mieszkaniowej gospodarstw domowych w Warszawie, temat ten nie został uwzględniony w rozważaniach. Problematyka ta została jednak przedstawiona na podstawie francuskich studiów przypadków, ze szczególnym uwzględnieniem struktury własności zasobów mieszkaniowych oraz cech społecznych gospodarstw domowych charakteryzujących się wysoką i niską mobilnością mieszkaniową.

### 6.2.1. PASYWNA MOBILNOŚĆ MIESZKANIOWA NA BIELANACH

Rozważania na temat mobilności mieszkaniowej w Warszawie ograniczono do dwóch procesów, charakterystycznych dla stolicy środkowoeuropejskiej i wynikających z historycznych i politycznych uwarunkowań. Po pierwsze, omówiona zostanie pasywna mobilność mieszkaniowa, dotycząca zmiany tytułu prawnego do mieszkania (zmiana z lokatora na właściciela mieszkania). Drugi proces dotyczy odzyskiwania przez dawnych właścicieli lub spadkobierców nieruchomości skomunalizowanych w 1945 roku tzw. dekretem Bieruta.

Istotnym procesem dotyczącym mieszkalnictwa komunalnego jest „kurczenie się” zasobów, będące efektem prowadzonej polityki prywatyzacji mieszkań. Na rycinach 33a i b, przedstawiono skalę tego zjawiska na przykładzie Bielan. W latach 1997–2001, aż 2 212 mieszkań komunalnych na Bielanach zmieniło swój status na własnościowe. W ten sposób, sektor komunalny na Bielanach stracił 17,1% swoich zasobów na przestrzeni zaledwie 4 lat. W latach 2003–2009, sprzedano kolejne 2 399 mieszkań komunalnych ich lokatorom (BDL GUS). Wyprzedawanie mieszkań komunalnych przez władze lokalne to również przenoszenie odpowiedzialności za ich remonty i modernizację.

Na Bielanach zaobserwowano silną pasywną mobilność mieszkaniową. Władze lokalne prowadzą obecnie strategię selektywnej sprzedaży mieszkań komunalnych, odpowiadającą założeniom zawartym w Wieloletnim Programie Gospodarowania Zasobem miasta. Przygotowano listę budynków, w których zakłada się prowadzenie sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2011–2012 (w sumie w 231 lokalizacjach), m.in. wzdłuż następujących ulic: Al. Zjednoczenia, Broniewskiego, Magiera, Marymonckiej, Kasprowicza, Żeromskiego, etc. Skala zaplanowanej sprzedaży mieszkań jest niezwykle rozległa, sugerując kolejne znaczące zmniejszenie zasobów komunalnych w dzielnicy.



Ryc. 33. Udział mieszkań uspołecznionych na Bielanych. a – w budynkach stanowiących własność terenowych organów administracji państwowej w 1988 roku; b – w budynkach stanowiących własność komunalną w 2002 roku

Fig. 33. The distribution of social housing in Bielany. a –of housing belonging to local organs of state administration in 1988.; b –of municipal housing in 2002

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie NSP 1988, NSP 2002, GUS.

Ponadto, na rynku mieszkaniowym w Warszawie pojawiają się nowi, aktorzy prywatni w postaci przedwojennych właścicieli kamienic lub ich spadkobierców. Na terenie Bielany, znaczna część zasobów mieszkaniowych wybudowanych przed 1945 rokiem, będących w zarządzaniu dzielnicy należy do kategorii zasobów wywłaszczonych Dekretem Bieruta. W 2011 roku, aż 166 nieruchomości na Bielanych znalazło się w wykazie nieruchomości objętych roszczeniami dawnych właścicieli lub ich spadkobierców. Według danych z Banku Danych Lokalnych, w latach 1995–2001, zaledwie 15 budynków zwrócono dawnym właścicielom (w tym 36 mieszkań), a w latach 2003–2009, 211 mieszkań. Zwrotowi podlegają nie tylko budynki (zarówno mieszkalne jak i pełniące współcześnie inne funkcje) ale również działki. Mimo że proces jest bardzo powolny, często trwa latami, restytucja mienia zdaje się być jednym z kluczowych procesów wpływających współcześnie na przekształcenia, zwłaszcza w obrębie centralnie położonych dzielnic. Z jednej strony brak uregulowanej własności może opóźniać inwestycje ale z drugiej, odzyskanie atrakcyjnej działki w centrum miasta może przyspieszyć realizację nowych inwestycji (w tym wyburzeń istniejącej zabudowy).

Przejęcie budynków, w których część mieszkańców stanowią dawni lokatorzy komunalni, którzy do tej pory płacili niski czynsz, prowadzi do potencjalnych konfliktów pomiędzy lokatorami a nowym, prywatnym właścicielem. W interesie nowego właściciela jest podniesienie standardu odzyskanej lub odkupionej nieruchomości a w konsekwencji również

dochodów z czynszów. Lokatorzy, którzy nie są w stanie zapłacić podwyższonego czynszu są zmuszeni do wyprowadzki. Można przypuszczać, że proces odzyskiwania zasobów mieszkaniowych w Warszawie może przyczynić się do powstania nowej formy gentryfikacji, odbywającej się w starych, ale odnowionych kamienicach i domach odzyskanych przez dawnych właścicieli, z których „wyrugowano” lokatorów.

Inną formą pasywnej mobilności mieszkaniowej jest zmiana statusu lokatorów w mieszkaniach należących do spółdzielni mieszkaniowych. Proces ten zaobserwowano w obydwu badanych dzielnicach. Z informacji uzyskanych z ankiet skierowanych do spółdzielni mieszkaniowych wynika, że zdecydowaną większość zasobu spółdzielczego stanowią mieszkania zajmowane z tytułu spółdzielczego prawa własnościowego. W przypadku jednej ze spółdzielni na Wawrzyszewie, w latach 1991–2010, udział mieszkań zajmowanych na podstawie lokatorskiego prawa spółdzielczego spadł z 89% do 6,9% na korzyść mieszkań zajmowanych z tytułu własnościowego prawa spółdzielczego. Tymczasem na Ursynowie, w 1991 roku ponad połowę zasobu mieszkaniowego ankietowanych spółdzielni stanowiły mieszkania zajmowane z tytułu własnościowego prawa spółdzielczego, a pozostałą część z tytułu lokatorskiego prawa spółdzielczego. W 2002 roku, mieszkania własnościowe stanowiły około 70%, a w 2010 aż 76% zasobów spółdzielni. W 2010 roku, niemal co piąte mieszkanie posiadało wyodrębnioną własność.

#### 6.2.2. AKTYWNA MOBILNOŚĆ MIESZKANIOWA W XIV OKRĘGU PARYŻA I W GMINIE PLESSIS-ROBINSON

Według badań prowadzonych przez IAU-IDF (por. IAU 2010), w regionie Île-de-France, 38% gospodarstw domowych zajmowało w 2006 roku inne mieszkanie niż 5 lat wcześniej. Wprowadzenie ruchomego spisu ludności (por. wstęp rozprawy) utrudnia jednoznaczną analizę danych. Nie dla wszystkich respondentów, 2006 rok jest zawsze rokiem, w którym wypełniali ankietę spisową, ponieważ realizacją spisu w nowej formie odbywa się w okresie kolejnych pięciu lat. Region paryski jest jednym z regionów we Francji, które osiągają najwyższe wskaźniki mobilności gospodarstw domowych. Jednocześnie pod względem liczby osób, które zmieniły miejsce zamieszkania, Île-de-France charakteryzuje deficyt migracyjny: wśród nowych mieszkańców dominującą grupę stanowią jednoosobowe gospodarstwa młodych osób rozpoczynających karierę zawodową (lub kontynuujących studia w Paryżu), natomiast wśród gospodarstw opuszczających region znaczną grupę stanowią rodziny z dziećmi (Louchart 2011). Specyfice mobilności mieszkaniowej w regionie paryskim sprzyja struktura zasobów mieszkaniowych, w których znaczną część stanowią kawalerki i mieszkania dwupokojowe, jak również mieszkania na wynajem (na wolnym rynku), które zazwyczaj są zajmowane przez nowo przybyłe młode osoby.

W 2006 roku, 41,5% gospodarstw domowych zajmowało mieszkanie w XIV okręgu od ponad 10 lat. Jedno na pięć mieszkań zmieniło swojego właściciela/lokatora podczas ostatnich 5–9 lat, a blisko jedno na cztery, w ostatnich 2–4 latach. Około 14,4 % przeprowadzek nastąpiło w okresie krótszym niż 2 lata. Wartości wskaźnika przeprowadzek<sup>28</sup> różnią się pomiędzy poszczególnymi dzielnicami w XIV okręgu, ale we wszystkich przypadkach wykazują tendencję wzrostową (tab. 19). Analizując mobilność mieszkaniową według typów mieszkań, zanotowano wyższy udział osób, które niedawno wprowadziły się, w przypadku mieszkań wynajmowanych na wolnym rynku (w 2006 roku, 45,9% lokatorów na wolnym rynku zajmowało to samo mieszkanie co 5 lat wcześniej). Lokatorów mieszkań uspołecznionych charakteryzuje znacznie niższa mobilność mieszkaniowa (w 2006 roku, 75,1% lokatorów mieszkań HLM zajmowało to samo mieszkanie co 5 lat wcześniej), podobnie jak właściciele mieszkań (w 2006 roku, 71,1% właścicieli mieszkań zajmowało to samo mieszkanie co 5 lat wcześniej). Zazwyczaj najwyższa rotacja mieszkańców występuje w małych mieszkaniach, wynajmowanych na wolnym rynku. Ich lokatorzy to głównie osoby znajdujące się na początku swojej kariery zawodowej, które nie założyły jeszcze rodziny. Wskutek różnic w sposobie zbierania danych na temat mobilności mieszkaniowej w poszczególnych spisach ludności oraz różnych długości okresów, dla których zbierano informacje, dane zaprezentowane w tabeli nie są w pełni porównywalne. Niemniej jednak opisują zmiany poziomu mobilności mieszkaniowej gospodarstw domowych w badanych obszarach.

Tabela 19. Zmiana wskaźnika przeprowadzek w XIV okręgu Paryża

Dzielnica	Wskaźnik przeprowadzek		
	1982–1990	1990–1999	2006
Montparnasse	0,48	0,57	0,59
Parc de Montsouris	0,52	0,59	0,62
Petit Montrouge	0,47	0,56	0,58
Plaisance	0,49	0,56	0,58
XIV okręg Paryża	0,49	0,56	0,59

1982–1990 – udział mieszkań stale zamieszkałych, w których gospodarstwa domowe wprowadziły się po 1 stycznia 1982 (RP90); 1990–1999 – udział mieszkań stale zamieszkałych, w których gospodarstwa domowe wprowadziły się pomiędzy 1990 i 1999 rokiem; 2006 – udział gospodarstw domowych, które wprowadziły się w ostatnich 9 latach.

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie RGP 1990, RGP 1999, RGP 2006, INSEE.

W 2006 roku, według wskaźnika miejsca zamieszkania (fr. *indicateur de résidence antérieure*, IRAN), ponad połowa mieszkańców XIV okręgu Paryża zajmowała to samo mieszkanie co 5 lat wcześniej, 19,1% mieszkowało w innym mieszkaniu w Paryżu, 7,5% w innym departamencie w regionie Île-de-France a 9,1% poza tym regionem (w tym 5,8% mieszkańców poza Francją kontynentalną lub za granicą).

<sup>28</sup> Wskaźnik przeprowadzek obliczono jako udział osób, które wprowadziły się w ostatnich 9 latach (od daty przeprowadzenia spisu ludności) w ogólnej liczbie ludności dzielnicy.

W przypadku osób, które w ostatnich 5 latach opuściły XIV okręg Paryża, aż 90,9% przeprowadziło się w obrębie regionu Île-de-France. Analizując strukturę osób, które 5 lat wcześniej mieszkały w XIV okręgu Paryża, w 2006 roku, 44,1% nadal mieszka w Paryżu (ale w innym okręgu), 21,3% w małym pierścieniu przedmieść (fr. *Petite Couronne*), w tym 12,1% w departamencie Hauts-de-Seine, 5,8% w departamencie Val-de-Marne, 3,4% w departamencie Seine-Saint-Denis; 7,0% w dużym pierścieniu przedmieść (fr. *Grande Couronne*), w tym 3,3% w departamencie Yvelines, 2,4% w departamencie Essonne a 1,3% w departamencie Val d'Oise; natomiast 27,6% wyprowadziło się poza region Île-de-France. Powyższe dane pozwalają na wyciągnięcie kilku wniosków, dotyczących struktury mobilności mieszkańców XIV okręgu. Osoby opuszczające XIV okręg Paryża przenoszą się przede wszystkim do mieszkań zlokalizowanych w stolicy lub w najbliższym pierścieniu przedmieść. Zmianę miejsca zamieszkania należy w tym przypadku tłumaczyć np. zmianą struktury gospodarstwa domowego (narodziny dziecka, rozpad rodziny, etc.). Niemniej jednak, mobilność mieszkaniowa dotyczy przede wszystkim bardziej zamożnych grup społecznych, zajmujących najwyższe stanowiska. Biorąc pod uwagę fakt, że większość przeprowadzek ma miejsce w ramach regionu Île-de-France, należy zakładać dwie sytuacje: przeprowadzka nie jest związana ze zmianą miejsca zatrudnienia, lub też zmiana miejsca zatrudnienia generuje przeprowadzkę.

Tabela 20. Zmiana wskaźnika przeprowadzek w Plessis-Robinson

Dzielnica	Wskaźnik przeprowadzek		
	1982–1990	1990–1999	1997–2006
Hachette	0,61	0,64	0,61
Albert Thomas-Marche	0,53	0,46	0,50
Architecte	0,55	0,45	0,51
Joliot	0,47	0,44	0,50
Wallon	0,48	0,78	0,70
Patrick	0,50	0,58	0,62
Jean Jaurès	0,49	0,41	0,44
Anatole France	0,45	0,49	0,64
Pergaud	0,54	0,50	0,55
Plessis-Robinson	0,51	0,55	0,59

1982–1990 – udział mieszkań stale zamieszkałych, w których gospodarstwa domowe wprowadziły się po 1 stycznia 1982 (RP90); 1990–1999 – udział mieszkań stale zamieszkałych, w których gospodarstwa domowe wprowadziły się pomiędzy 1990 i 1999 rokiem; 2006 – udział gospodarstw domowych, które wprowadziły się w ostatnich 9 latach.

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie RGP 1990, RGP 1999, RGP 2006, INSEE.

W przypadku Plessis-Robinson, zmiany w zasobach i w warunkach mieszkaniowych w ostatnim dwudziestolecu, stały się czynnikiem generującym napływ nowych mieszkańców, co zostało potwierdzone przez rosnące wartości wskaźnika przeprowadzek, w szczególności w sektorach objętych programami renowacji (tab. 20). Rejony Wallon i Anatole France



charakteryzujące się niskimi wartościami wskaźnika w latach 1982–1990, przyciągnęły nowych mieszkańców w latach 1990. Rehabilitacja osiedla-ogrodu niskiego (stanowiącego część dzielnicy Patrick) prawdopodobnie wpłynęła na wzrost wartości wskaźnika przeprowadzek. Należy również zauważyć, że wysoki udział mieszkań wynajmowanych na wolnym rynku może generować wysoki stopień rotacji mieszkańców. W przypadku rejonów charakteryzujących się istotnym udziałem domów jednorodzinnych (Jean Jaurès), zabudowy wielorodzinnej HLM (Joliot) oraz mieszkań własnościowych (Pergaud), wskaźnik przeprowadzek utrzymywał się na podobnym, umiarkowanym poziomie.

W 2006 roku, 61,4% mieszkańców Plessis-Robinson zajmowało to samo mieszkanie co pięć lat wcześniej, a 10,5% zajmowało inny lokal na terenie gminy. Ponadto, 11,1% osób mieszkało w innej gminie departamentu Hauts-de-Seine, 9,7% w innym departamencie regionu Île-de-France a 13,3% poza regionem Île-de-France (w tym, 8,1% poza Francją kontynentalną lub za granicą). W przypadku Plessis-Robinson, nowi mieszkańcy częściej przybywali spoza regionu Île-de-France, niż w przypadku napływowych do XIV okręgu Paryża.

Uwzględniając liczbę wyburzeń i obligatoryjne przesiedlenia mieszkańców, interesująca jest analiza struktury i kierunków przeprowadzek osób, które w ostatnich latach opuściły gminę. Około 10% osób mieszkających w Plessis-Robinson 5 lat wcześniej, przeprowadziło się do innego mieszkania usytuowanego w gminie, 10,2% opuściło departament Hauts-de-Seine, 9,9% opuściło region Île-de-France a 7,5% przeprowadziło się do innej gminy w departamencie Hauts-de-Seine. W efekcie, osoby decydujące się na wyprawkę z Plessis-Robinson, częściej wybierają bardziej odległe miejsca. Wśród osób, które zmieniły miejsce zamieszkania i wybrały bliżej położone dzielnice i gminy, ponad połowę stanowią osoby zajmujące najwyższe i średnie-wyższe stanowiska. Natomiast w grupie osób, która wybrała dalej położone miejsca, istotną część stanowią osoby na emeryturze oraz zajmujące stanowiska robotnicze. W przypadku osób na emeryturze, zmiana miejsca zamieszkania może być częściej wyjaśniana wyborem danego gospodarstwa domowego. Przeprowadzka osób zajmujących stanowiska robotnicze może wynikać z przesiedlenia w związku z realizacją programu wyburzeń, lub też z chęci zakupienia mieszkania lub domu, które są zdecydowanie tańsze w peryferyjnych rejonach regionu Île-de-France.

Uwzględniając programy przebudowy dzielnic zrealizowane przez władze lokalne w ostatnich latach, istotne byłoby zbadanie udziału przymusowych przesiedleń z wyburzanych budynków mieszkalnych na w ogólnej strukturze mobilności mieszkaniowej w Plessis-Robinson. Jednak brak szczegółowych danych na ten temat nie pozwala jednoznacznie wskazać, które spośród zmian miejsca zamieszkania były związane z wolnym wyborem gospodarstwa domowego, a które wynikały z przyjętej polityki renowacji w Plessis-Robinson.





Podsumowanie dotyczące mobilności mieszkaniowej we francuskich studiach przypadków stanowi tabela 21, w której przedstawiono strukturę społeczną gospodarstw domowych w podziale na dwie grupy: ludność mobilną i stabilną. W skład ludności mobilnej wchodzi osoby, które pięć lat wcześniej nie mieszkały w XIV okręgu/w gminie Plessis-Robinson. Ludność stabilną reprezentują ci mieszkańcy, którzy zamieszkują w XIV okręgu/w gminie Plessis-Robinson dłużej niż pięć lat. Obie grupy podzielono na trzy kategorie, zgodne z głównymi typami tytułów do zajmowanego mieszkania: właściciel, lokator na wolnym rynku oraz lokator w mieszkaniu HLM

Tabela 21. Kategoria społeczno-zawodowa mieszkańców mobilnych i stabilnych w XIV okręgu Paryża oraz w gminie Plessis-Robinson

XIV Okręg Paryża								
Kategoria społeczno-zawodowa*	Ludność stabilna				Ludność mobilna			
	Tytuł do mieszkania			Średnia	Tytuł do mieszkania			Średnia
	Właściciel	Lokator „wolny”	Lokator HLM		Właściciel	Lokator „wolny”	Lokator HLM	
Rzemieśnicy...	4,71	5,54	3,48	4,33	4,92	4,25	3,33	3,40
Kadry...	38,18	36,13	16,06	29,27	58,6	52,26	18,76	39,28
Specjaliści	9,76	14,85	17,59	13,48	14,52	17,51	21,34	15,02
Technicy...	3,21	9,40	17,88	10,23	4,52	9,23	30,13	11,09
Robotnicy	1,65	5,93	11,92	6,30	4,65	4,22	15,45	4,93
Emeryci	39,12	23,75	27,31	29,31	1,69	2,87	5,75	4,43
Inni	3,33	4,41	5,75	4,71	11,08	9,65	5,24	8,79
Gmina Plessis-Robinson								
Kategoria społeczno-zawodowa*	Ludność stabilna				Ludność mobilna			
	Tytuł do mieszkania			Średnia	Tytuł do mieszkania			Średnia
	Właściciel	Lokator „wolny”	Lokator HLM		Właściciel	Lokator „wolny”	Lokator HLM	
Rzemieśnicy...	4,16	1,76	4,72	4,10	5,18	2,26	2,70	3,28
Kadry...	39,30	37,69	9,29	23,56	50,92	47,27	11,60	33,31
Specjaliści	15,61	19,56	15,74	16,24	20,84	19,96	26,04	21,98
Technicy...	4,28	15,85	19,26	13,51	5,95	13,19	28,14	18,52
Robotnicy	3,33	8,09	19,50	11,88	5,20	8,25	18,54	11,26
Emeryci	31,57	15,22	27,83	27,51	10,40	2,98	10,22	7,75
Inni	1,75	1,84	3,67	2,99	1,51	6,08	2,75	3,36

Interpretacja wg kolumn wg skali:

Udział:

wysoki		>50,0%
średni		25,0–50,0%
słaby		12,5–24,9%
bardzo słaby		<12,49%

\*wg głów gospodarstw domowych; Rzemieśnicy, sprzedawcy, właściciele przedsiębiorstw; Kadry zarządzające i zawody inteligenckie; Specjaliści i średni personel; Technicy i niższe stanowiska techniczne

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie INSEE, Fichiers détails : documentation MIGCOM: Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure), 2006.

W przypadku ludności stabilnej, osoby na emeryturze oraz zajmujące najwyższe stanowiska stanowią najliczniejszą grupę. Najwyższa grupa społeczno-zawodowa jest szczególnie silnie reprezentowana jako właściciele lub osoby wynajmujące mieszkania na wolnym rynku. Emerycy stanowią również istotną grupę wśród stabilnych lokatorów mieszkań HLM. Porównując strukturę społeczno-zawodową ludności stabilnej w XIV okręgu Paryża oraz w Plessis-Robinson można jednak wskazać kilka różnic. W XIV okręgu Paryża, ludność stabilna blisko w 60% składa się z osób zajmujących najwyższe stanowiska oraz emerytów. W Plessis-Robinson, grupa stabilnych mieszkańców jest bardziej zróżnicowana. Zróżnicowanie to należy tłumaczyć inną strukturą społeczno-zawodową mieszkańców-właścicieli mieszkań w obydwu obszarach badań. W XIV okręgu Paryża, osoby na emeryturze oraz osoby zajmujące najwyższe stanowiska stanowią ponad 2/3 właścicieli (w 1999 roku odpowiednio 37,0% i 33,0%). Wskutek szybkiego wzrostu cen nieruchomości w ostatnich latach, grupa właścicieli stała się mniej mobilna. Prawdopodobnie, starsze osoby będące właścicielami mieszkań są również mniej mobilne. Ponadto, w 2006 roku aż 80% właścicieli mieszkań w regionie Île-de-France było zadowolonych ze swojego miejsca zamieszkania (IAU 2009) a w rezultacie prawdopodobnie nie planowało przeprowadzki. W Plessis-Robinson, struktura społeczno-zawodowa właścicieli mieszkań jest bardziej zróżnicowana (w 1999 roku, wśród właścicieli mieszkań, robotnicy stanowili 4,2% w Plessis-Robinson a 1,6% w XIV okręgu), co częściowo wyjaśnia odmienny w stosunku do XIV okręgu Paryża obraz ludności stabilnej.

W kategorii ludności mobilnej bardzo wysoki udział zajmują osoby na najwyższych stanowiskach (zarówno w XIV okręgu Paryża, jak i w Plessis-Robinson). Ich mobilność może być związana z zakupem nieruchomości lub też z wynajmem mieszkania na wolnym rynku. Wśród osób, które przeprowadziły się do Plessis-Robinson i stały się właścicielami nieruchomości, jedna osoba na pięć zajmuje stanowisko specjalisty lub średniego personelu (fr. *profession intermédiaire*). Większe zróżnicowanie społeczno-zawodowe nowo przybyłych właścicieli mieszkań w Plessis-Robinson może być efektem niższych cen mieszkań ale również prowadzonej polityki mieszkaniowej, preferującej „dochodzenie do własności” mieszkań wybudowanych w ramach projektów odnowy. Ponadto, zaobserwowano istotne różnice w strukturze społeczno-zawodowej osób, które w ostatnich pięciu latach wprowadziły się do mieszkań HLM. Generalnie, blisko 1/3 stanowią tu osoby, zajmujące niższe stanowiska techniczne. Jednak w XIV okręgu Paryża, udział wyższych kategorii społeczno-zawodowych wprowadzających się do mieszkań HLM jest wyższy niż w Plessis-Robinson. Należy to tłumaczyć opisywanym we wcześniejszych rozdziałach zróżnicowaniem morfologicznym zabudowy HLM w obydwu obszarach badań, jak również relatywnie wyższą oceną warunków mieszkaniowych w paryskich mieszkaniach uspołecznionych, niż tych zlokalizowanych na przedmieściu. Paryskie mieszkania uspołecznione są często zajmowane przez urzędników i pracowników sektora publicznego, ponieważ

mają dobre warunki mieszkaniowe (m.in. w XIV okręgu Paryża) a jednocześnie relatywnie niskie (w porównaniu z mieszkaniami na wolnym rynku) koszty utrzymania mieszkania. Ponadto, zróżnicowanie typów mieszkań uspołecznionych, a w efekcie wysokości dochodów gospodarstw domowych, które mogą się o nie ubiegać, prowadzi do silniejszego zróżnicowania społecznego w obrębie zasobów HLM Biorąc pod uwagę cenę 1 m<sup>2</sup> mieszkania oraz poziom czynszów na wolnym rynku, należy przypuszczać, że gospodarstwa domowe zamieszkujące paryskie lokale HLM, a których dochody przekroczyły ustalone limity, preferują dopłatę do czynszu, umożliwiającą pozostanie w mieszkaniu niż wyprowadzkę. W aktualnej sytuacji, wyprowadzka mogłaby oznaczać przeniesienie się na bardziej odległe przedmieście.

### 6.3. PODSUMOWANIE

Skoncentrowanie się na wybranych zagadnieniach dotyczących mobilności mieszkaniowej uniemożliwia bezpośrednie porównanie cech tego procesu we wszystkich badanych przypadkach. Niemniej jednak, znaczenie pasywnej mobilności w Warszawie zwraca uwagę. W tym przypadku pasywna mobilność przybiera dwie formy: prywatyzacji mieszkań komunalnych oraz wykupowania mieszkań przez spółdzielców posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Następuje zmiana tytułu do zajmowanego mieszkania na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W przypadku budynków, w których uporządkowano kwestie własności gruntu, następuje wyodrębnianie lokali i ustanawianie własności hipotecznej. Ponadto, pojawiają się nowe typy pasywnej mobilności mieszkaniowej związane z odzyskiwaniem nieruchomości przez dawnych właścicieli. Część starych budynków (powstałych przed II wojną światową, w granicach administracyjnych Warszawy z 1939 roku) znacjonalizowanych po wojnie i w konsekwencji zarządzanych przez władze kwaterunkowe, a następnie pełniących funkcje mieszkań komunalnych, jest obiektem postępowania prawnego, w celu przywrócenia własności dawnym właścicielom lub ich spadkobiercom. Lokatorzy komunalni zajmujący lokale w budynkach, które zwrócono dawnym właścicielom mogą spodziewać się podwyżki czynszu, gdyż po zwróceniu właścicielom, budynki te nie będą już objęte stawkami czynszu komunalnego. Podwyżka czynszów sprawia, że niektórzy lokatorzy są zmuszeni do opuszczenia zajmowanego od kilkudziesięciu lat mieszkania. Nowi-dawni właściciele nieruchomości podejmują prace związane z odnową budynków i podniesieniem ich wartości, celem korzystnego wynajęcia/sprzedaży mieszkań i uzyskania wysokich dochodów. Mobilność lokatorów mieszkań komunalnych wynikająca w pewnym stopniu z wymuszenia opuszczenia lokalu, może być traktowana jako specyficzna mobilność mieszkaniowa w warszawskich zasobach mieszkaniowych.

We francuskich obszarach badań potwierdzono tezę, że gospodarstwa domowe lokatorów w mieszkaniach „wolnych” oraz właściciele mieszkań najczęściej uczestniczą w mobilności mieszkaniowej. Zjawisko sprzedaży mieszkań HLM jest sporadyczne, co wynika głównie z wysokiej ceny mieszkania, odpowiadającej cenie rynkowej. W rezultacie, pasywna mobilność mieszkaniowa występuje niezwykle rzadko. Odwołując się do tezy P. Lévy na temat wpływu mobilności gospodarstw domowych na strukturę społeczną dzielnicy, mobilność gospodarstw domowych, reprezentujących w większości przypadków wyższe kategorie społeczno-zawodowe, powoduje homogenizację społeczną w XIV okręgu Paryża. Zjawisko to sprzyja również procesowi gentryfikacji czy też *embourgeoisement*, ponieważ osoby sprzedające mieszkania o wyższym standardzie, wywodzące się z bardziej zamożnych grup społecznych, są zazwyczaj „zastępowane” przez również zamożne gospodarstwa domowe (por. Clerval 2008).

Podsumowując rozważania dotyczące mobilności mieszkaniowej gospodarstw domowych, warto odwołać się do rycin przedstawiających relacje pomiędzy aktorami sektora mieszkaniowego w Polsce i we Francji (rozdział 3.7). Należy podkreślić, że polskie gospodarstwa domowe będące właścicielami mieszkań nie zawsze charakteryzuje wysoki poziom mobilności mieszkaniowej. Problem starzenia się wraz z mieszkaniem prawdopodobnie dotyczy wielu gospodarstw domowych na Bielanach, które wykupiły mieszkania komunalne, jak również gospodarstw domowych w starej części Ursynowa, które zajmują mieszkania na spółdzielczym prawie własnościowym.

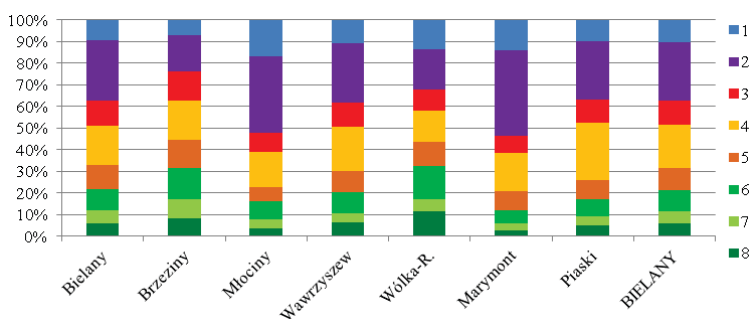
## 7. EWOLUCJA SPOŁECZNA: INTENSYFIKACJA ZRÓŻNICOWAŃ SPOŁECZNYCH?

### 7.1. ROZMIESZCZENIE GRUP SPOŁECZNYCH: TYPOLOGIA WSPÓŁZAMIESZKIWANIA

#### 7.1.1. DZIELNICA BIELANY:

##### WZROST LICZEBNOŚCI ŚREDNICH KATEGORII SPOŁECZNYCH

W 2002 roku, specjaliści oraz przedstawiciele władz publicznych, wyżsi urzędnicy i kierownicy stanowili 37% w strukturze społeczno-zawodowej na Bielanych, natomiast co piąta osoba pracująca zajmowała stanowisko robotnicze (na stanowiskach: robotnicy, operatorzy i monterzy, pracownicy przy pracach prostych) (ryc. 34). Opisana struktura w dzielnicy była bardzo zbliżona do struktury społeczno-zawodowej w całej Warszawie (odpowiednio 38,5% i 19,5%), z niewielkim przesunięciem w kierunku wyższego udziału kategorii robotniczych. Jednocześnie zaobserwowano wysoki poziom zróżnicowań jeśli chodzi o strukturę społeczno-zawodową w poszczególnych rejonach urbanistycznych: na Młocinach i Marymoncie wyższe kategorie społeczne stanowiły więcej niż połowę pracujących, podczas gdy w Wólce-Radiowo i na Brzezinach, blisko jedną trzecią stanowiły najniższe kategorie zawodowe.



Ryc. 34. Struktura zawodowa mieszkańców Dzielnicy Bielany w 2002 roku. 1 – przedstawiciele władz publicznych, wyżsi urzędnicy i kierownicy; 2 – specjaliści; 3 – technicy, 4 – pracownicy biurowi i inny średni personel; 5 – pracownicy usług osobistych i sprzedawcy; 6 – robotnicy przemysłowi i rzemieślnicy; 7 – pracownicy przy pracach prostych; 8 – operatorzy i monterzy maszyn i urządzeń

Fig. 34. The professional structure of inhabitants in Bielany district in 2002

1 – legislators, senior officials and managers; 2 – specialists; 3 – technicians and junior managers; 4 – office workers; 5 – personal service workers and shop and sales personnel; 6 – farmers, gardeners, foresters and fishermen; 7 – blue-collar workers; 8 – plant and machine operators

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie NSP 2002

Tabela 22. Zmiany w strukturze zawodowej mieszkańców na Bielanych w latach 1988–2002

Kategoria zawodowa	Przedstawiciele władz publicznych, wyżsi urzędnicy i kierownicy			Specjaliści			Technicy, pracownicy biurowi i inny średni personel		
	1988	2002	Kierunek zmiany	1988	2002	Kierunek zmiany	1988	2002	Kierunek zmiany
Rejon urb.	1988	2002	Kierunek zmiany	1988	2002	Kierunek zmiany	1988	2002	Kierunek zmiany
Bielany	8,4	9,5	↑	35,6	27,7	↓	10,1	30,0	↑
Brzeziny	5,7	7,1	↑	22,5	16,5	↓	10,8	31,8	↑
Młociny	4,2	16,8	↑	17,9	35,5	↑	8,3	25,2	↑
Wawrzyszew	10,5	10,9	↑	36,8	27,2	↓	8,5	31,6	↑
Wólka-Radiowo	1,9	13,8	↑	6,7	18,3	↑	5,4	24,3	↑
Marymont	9,5	13,8	↑	54,9	39,8	↓	7,1	25,7	↑
Piaski	8,4	10,1	↑	39,2	26,9	↓	9,5	37,1	↑
Dzielnica	8,4	10,3	↑	34,8	26,8	↓	9,4	31,3	↑
Kategoria zawodowa	Pracownicy usług osobistych i sprzedawcy			Robotnicy przemysłowi, rzemieślnicy, operatorzy			Pracownicy przy pracach prostych		
Rejon urb.	1988	2002	Kierunek zmiany	1988	2002	Kierunek zmiany	1988	2002	Kierunek zmiany
Bielany	6,7	11,1	↑	30,9	15,6	↓	7,2	6,1	↓
Brzeziny	8,1	13,1	↑	43,6	22,5	↓	8,7	8,9	≈
Młociny	5,4	6,4	↑	46,5	11,7	↓	15,2	4,4	↓
Wawrzyszew	5,7	10,1	↑	33,2	15,9	↓	4,7	4,3	≈
Wólka-Radiowo	7,2	11,3	↑	45,7	26,3	↓	11,2	6,0	↓
Marymont	4,6	8,4	↑	20,0	8,9	↓	3,2	3,4	≈
Piaski	6,5	8,7	↑	30,4	13,4	↓	5,3	3,9	↓
Dzielnica	6,5	10,4	↑	33,6	15,9	↓	6,3	5,3	↓

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie NSP 1988, 2002.

Porównując ewolucję struktury społeczno-zawodowej w latach 1988–2002 w poszczególnych rejonach urbanistycznych (tab. 22) warto zwrócić uwagę na kilka tendencji. We wszystkich rejonach nastąpił nieznaczny wzrost udziału najwyższych kategorii zawodowych oraz silny spadek kategorii robotniczych. Silnie reprezentowaną grupą stał się średni personel biurowy i techniczny, przy czym w niektórych rejonach wzrost udziału tej kategorii wyniósł nawet 20 punktów procentowych. Dość specyficzną grupę stanowią specjaliści, których udział w poszczególnych dzielnicach fluktuował: nadal są silnie reprezentowani, mimo spadku ich udziału w niektórych rejonach. Jednocześnie pracownicy usług osobistych, silniej reprezentowani w 2002 niż w 1988 roku, stanowią zbliżony odsetek w poszczególnych rejonach

urbanistycznych. Opisywane przemiany w strukturze społeczno-zawodowej potwierdzają zmiany dokonujące się w strukturze zatrudnienia mieszkańców Warszawy po 1989 roku (bardzo silny spadek udziału kategorii robotniczych), ale jednocześnie wskazują na kształtowanie się określonego profilu Bielani w latach 1990.: dzielnicy atrakcyjnej dla średnich kategorii zawodowych, niemniej jednak nie stanowiącej najwyraźniej najbardziej atrakcyjnego miejsca do zamieszkania dla wyższych kategorii zawodowych.

Bielany zmieniły się z dzielnicy o wysokim odsetku wyższych kategorii społecznych i kategorii robotniczych, na dzielnicę o wysokim udziale średnich i wyższych kategorii społecznych (tab. 23). Przyrost grupy średniej kosztem grupy robotniczej wskazuje na zmniejszenie się kontrastów społecznych w dzielnicy i na uzupełnienie „luki” pomiędzy najwyższymi i najniższymi kategoriami, w postaci klasy średniej.

Tabela 23. Struktura społeczno-zawodowa na Bielaniach w 1988 i w 2002 roku

	Wyższa kadra kierownicza i specjaliści	Pracownicy biur i średni personel	Robotnicy i pracownicy przy pracach prostych
1988	43,6	16,0	40,3
2002	37,0	41,6	21,2

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie NSP 1988, NSP 2002

O dynamice przemiany struktury społeczno-zawodowej może również świadczyć przygotowana typologia według grup społeczno-zawodowych. W analizie uwzględniono 231 rejonów statystycznych według ich zróżnicowania społeczno-zawodowego w 1988 i w 2002 roku. Jednoczesne uwzględnienie danych z dwóch okresów umożliwiło sprawdzenie, w jakim stopniu wyłonione typy są zbieżne w 1988 i w 2002 roku. Na podstawie drzewa klasyfikacji (Aneks 5), wybrano siedem typów jednostek przestrzennych (tab. 24; ryc. 35).

Tabela 24. Typy rejonów statystycznych wyróżnionych na Bielaniach

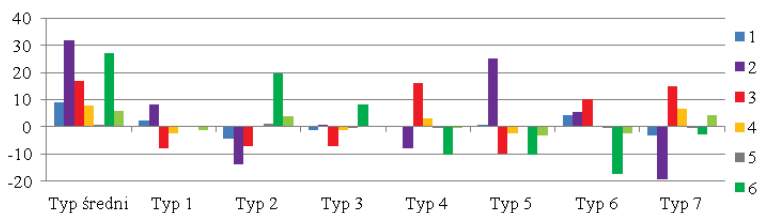
Typ	Liczba przypadków	Przedstawiciele władz publicznych, wyżsi urzędnicy i kierownicy	Specjaliści	Technicy, pracownicy biurowi i inny średni personel	Pracownicy usług osobistych i sprzedawcy	Rolnicy	Robotnicy przemysłowi i rzemieślnicy oraz operatorzy i monterzy maszyn i urządzeń	Pracownicy przy pracach prostych
	231	9,04	31,94	17,09	7,86	0,79	27,32	5,97
1	33	11,5	40,22	9,23	5,3	1,08	27,75	4,93
2	25	4,5	18,24	9,81	8,36	1,99	47,12	9,97
3	45	7,88	32,56	10,02	6,67	0,76	35,61	6,50
4	66	9,42	24,0	33,24	10,82	0,19	16,96	5,37
5	14	9,74	57,11	7,35	5,29	0,79	17,08	2,63
6	32	13,29	37,58	27,3	8,18	0,22	10,01	3,43
7	16	5,87	12,51	32,09	14,64	0,21	24,47	10,21

Źródło / Source: opracowanie własne.



Efektom przeprowadzonej typologii było wyróżnienie następujących typów rejonów statystycznych:

- Typ 1 – mieszany wyższy: ponad 50% to wyższe kategorie społeczno-zawodowe, 1/3 stanowią robotnicy i pracownicy przy pracach prostych;
- Typ 2 – robotniczy: robotnicy i pracownicy przy pracach prostych stanowią ponad połowę ludności pracującej;
- Typ 3 – mieszany: około 40% stanowią dwie najwyższe kategorie społeczno-zawodowe i około 40% stanowią dwie najniższe kategorie społeczno-zawodowe;
- Typ 4 – średni: wysoki udział specjalistów, techników i pracowników biurowych (ponad 50%);
- Typ 5 – wyższy: przewaga kategorii: specjaliści i wyżsi urzędnicy (w sumie ponad 60% pracujących);
- Typ 6 – średni wyższy: dominują specjaliści i wyżsi urzędnicy (ponad 50%) przy dość istotnym udziale techników i pracowników biurowych (27% pracujących);
- Typ 7 – średni niższy: co trzecia osoba zajmuje stanowisko techniczne, co piąta stanowisko robotnicze.



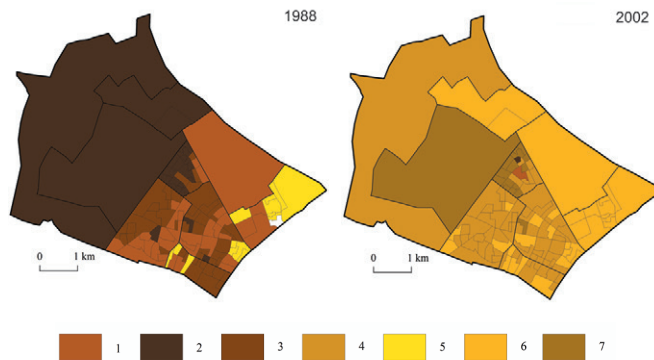
Ryc. 35. Wyróżnione typy społeczno-zawodowe na Bielanych w 1988 i 2002 roku wobec średniego typu. 1 – przedstawiciele władz publicznych, wyżsi urzędnicy i kierownicy; 2 – specjaliści; 3 – technicy; 4 – pracownicy biurowi i inny średni personel; 5 – pracownicy usług osobistych i sprzedawcy; 6 – robotnicy przemysłowi i rzemieślnicy; 7 – pracownicy przy pracach prostych; 8 – operatorzy i monterzy maszyn i urządzeń

Fig. 35. The socio-professional types distinguished in Bielany in 1988 and 2002 with regard to average type. 1 – legislators, senior officials and managers; 2 – specialists; 3 – technicians and junior managers; 4 – office workers; 5 – personal service workers and shop and sales personnel; 6 – farmers, gardeners, foresters and fishermen; 7 – blue-collar workers; 8 – plant and machine operators

Źródło / Source: opracowanie własne

Struktura społeczno-zawodowa poszczególnych rejonów statystycznych uległa tak silnej przemianie, że typ 1, 2, 3 i 5 występuje niemal wyłącznie w 1988 roku, natomiast typ 4, 6 i 7 w 2002 roku (ryc. 36a, b). Część rejonów statystycznych w 1988 roku charakteryzuje się wysoką koncentracją wyższych kategorii społecznych, a w innych dominują kategorie robotnicze. Osobną kategorię stanowią rejony o wysokim kontraście społecznym, tzn. współwystępowaniem najwyższych i najniższych kategorii społeczno-zawodowych. Typy wyróżnione w 2002 roku charakteryzuje wyższy stopień homogeniczności.

Typ 1, dominujący w rejonach statystycznych na Bielanych w 1988 roku, charakteryzujący się dużym kontrastem społecznym, przekształcił się w 2002 roku (w większości przypadków) w typ 7: średni niższy (rejon huty oraz północne Brzeziny). Rejony te charakteryzuje zróżnicowana zabudowa, wielorodzinna i jednorodzinna. Typ 5, w którym dominowały wyższe kategorie społeczno-zawodowe występuje w nielicznych rejonach w 1988 roku, natomiast nie pojawia się już w 2002 roku. Typ ten był związany z rejonami zabudowy jednorodzinnej (środkowy Marymont) oraz zabudowy wielorodzinnej wzniesionej w latach 1980., czyli relatywnie młodej w 1988 roku. W miejscu typu 5 pojawia się w 2002 roku typ 6: średni wyższy, który występuje również w rejonach charakteryzujących się wysokim udziałem nowej zabudowy mieszkaniowej. Rejony robotnicze w 1988 roku (pokrywające się z miejscami koncentracji zabudowy komunalnej na Brzezinach), przekształciły się w 2002 roku w typ 7: średni niższy. Zmiana społeczna w rejonach z wysokim udziałem mieszkań komunalnych zachodzi wolniej niż w pozostałych częściach dzielnicy. Odmierna ścieżka przemian charakteryzuje Wólkę–Radiowo i Młociny, które z rejonów ściśle robotniczych w 1988 roku przekształciły się w rejony „średnie” i „średnie wyższe”. Przemianę tę należy wiązać przede wszystkim z nową zabudową jednorodziną (Aneks 3).



Ryc. 36. Klasyfikacja hierarchiczna według grup społeczno-zawodowych na Bielanych w 1988 i 2002 r. a. 1988 rok; b. 2002 rok

Fig. 36. The hierarchical classification by socio-professional groups in Bielany in 1988 and in 2002. a. 1988; b. 2002

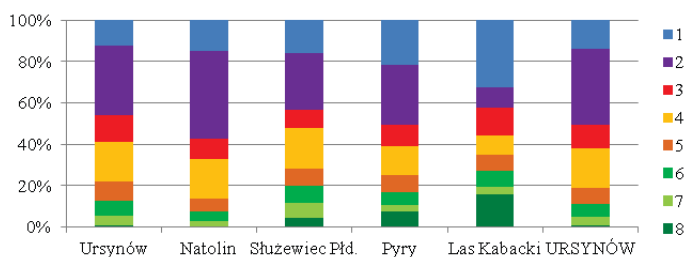
Źródło / Source: opracowanie własne

Dla poszczególnych par kategorii społeczno-zawodowych policzono współczynniki korelacji w 1988 i w 2002 roku (Aneks 6). Zaobserwowano kilka istotnych zmian dotyczących współwystępowania różnych kategorii społeczno-zawodowych w tych samych rejonach statystycznych. Prawdopodobieństwa współwystępowania dwóch najwyższych kategorii zawodowych, podobnie jak dwóch najniższych kategorii zawodowych uległy wzmocnieniu. Wzrosły również negatywne wartości współczynników

w parach mieszanych, tj. najwyższych i najniższych kategorii. Ponadto, zaobserwowano rosnącą negatywną zależność pomiędzy współwystępowaniem średnich kategorii zawodowych: technicy i pracownicy biurowi oraz pracownicy usług osobistych a najwyższymi kategoriami społeczno-zawodowymi. W przypadku pierwszej ze średnich kategorii zawodowych zaobserwowano również spadek prawdopodobieństwa współwystępowania z najniższymi kategoriami zawodowymi. Zanotowano natomiast istotny wzrost wartości współczynników korelacji w przypadku drugiej kategorii średniej (pracownicy usług osobistych) oraz dwóch najniższych kategorii zawodowych. Zmiana wartości współczynników korelacji może potwierdzać rosnącą specjalizację poszczególnych rejonów statystycznych jeśli chodzi o ich kompozycję społeczno-zawodową.

### 7.1.2. DZIELNICA URSYNÓW: SPADEK UDZIAŁU NAJNIŻSZYCH KATEGORII SPOŁECZNYCH

Biorąc pod uwagę kolejne etapy rozwoju zabudowy mieszkaniowej na Ursynowie, kompozycja społeczna tej dzielnicy znacząco różniła się od opisywanej na Bielanych. W 2002 roku, wyższe kategorie społeczno-zawodowe stanowiły 49,4% wśród pracujących na Ursynowie, podczas gdy kategorie robotnicze zaledwie 13,4%. Struktura ta znacznie odbiegała od średniej dla Warszawy, zwłaszcza poprzez wyraźnie wyższy udział wyższych kategorii zawodowych. W przeciwieństwie do Bielani, struktura zawodowa poszczególnych rejonów urbanistycznych Ursynowa była zbliżona, z nieco wyższym odsetkiem osób zajmujących najwyższe stanowiska w przypadku Natolina (ponad 50%) oraz wyższym odsetkiem kategorii robotniczych na Służewcu Południowym oraz w rejonie Lasu Kabackiego (ryc. 37).



Ryc. 37. Struktura zawodowa mieszkańców Dzielnicy Ursynów w 2002 roku. 1 – przedstawiciele władz publicznych, wyżsi urzędnicy i kierownicy; 2 – specjaliści; 3 – technicy, 4 – pracownicy biurowi i inny średni personel; 5 – pracownicy usług osobistych i sprzedawcy; 6 – robotnicy przemysłowi i rzemieślnicy; 7 – pracownicy przy pracach prostych; 8 – operatorzy i monterzy maszyn i urządzeń

Fig. 37. The professional structure of inhabitants in Ursynów district in 2002. 1 – legislators, senior officials and managers; 2 – specialists; 3 – technicians and junior managers; 4 – office workers; 5 – personal service workers and shop and sales personnel; 6 – farmers, gardeners, foresters and fishermen; 7 – blue-collar workers; 8 – plant and machine operators

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie NSP 2002.

Tabela 25. Struktura społeczno-zawodowa na Ursynowie w 1988 i w 2002 roku

	Wyższa kadra kierownicza i specjaliści	Pracownicy biur i średni personel	Robotnicy i pracownicy przy pracach prostych
1988	57,7	11,8	30,5
2002	49,4	37,2	13,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie NSP 1988, 2002.

Tabela 26. Zmian struktury zawodowej mieszkańców na Ursynowie w latach 1988–2002

Kategoria zawodowa	Przedstawiciele władz publicznych, wyżsi urzędnicy i kierownicy			Specjaliści			Technicy, pracownicy biurowi i inny średni personel		
	1988	2002	Kierunek zmiany	1988	2002	Kierunek zmiany	1988	2002	Kierunek zmiany
Rejon urb.	1988	2002	Kierunek zmiany	1988	2002	Kierunek zmiany	1988	2002	Kierunek zmiany
Ursynów	11,0	11,6	≈	45,1	33,0	↑	7,4	31,0	↑
Natolin	11,2	14,5	↑	51,0	41,8	↑	6,5	28,1	↑
Służewiec Płd.	10,2	15,7	↑	21,7	27,9	↑	8,7	28,4	↑
Pyry	4,7	22,5	↑	20,5	29,9	↑	6,9	25,2	↑
Las Kabacki	5,3	34,7	↑	9,8	10,2	≈	10,6	24,5	↑
Dzielnica	10,8	13,3	↑	45,1	36,1	↓	7,2	29,6	↑
Kategoria zawodowa	Przedstawiciele władz publicznych, wyżsi urzędnicy i kierownicy			Specjaliści			Technicy, pracownicy biurowi i inny średni personel		
Rejon urb.	1988	2002	Kierunek zmiany	1988	2002	Kierunek zmiany	1988	2002	Kierunek zmiany
Ursynów	4,4	8,6	↑	25,7	11,4	↓	4,6	4,4	≈
Natolin	3,8	6,1	↑	23,1	7,2	↓	3,2	2,3	≈
Służewiec Płd.	5,3	8,5	↑	30,6	12,5	↓	7,6	7,0	≈
Pyry	4,3	8,4	↑	27,2	11,1	↓	5,3	2,9	↓
Las Kabacki	3,8	8,2	↑	31,8	18,4	↓	5,3	4,1	≈
Dzielnica	4,3	7,6	↑	25,2	9,8	↓	4,3	3,6	≈

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie NSP 2002, NSP 1988.

Na podstawie kategorii społeczno-zawodowych w skali rejonów statystycznych, przygotowana została typologia, bazująca na danych z 1988 i z 2002 roku<sup>29</sup>. Na podstawie drzewa klasyfikacji (Aneks 7), wyróżniono sześć typów, które zostały opisane w następujący sposób (tab. 27; ryc. 22):

- Typ 1 – mieszany z przewagą wyższych kategorii (>60%): co czwarta osoba zajmuje stanowisko robotnicze
- Typ 2 – mieszany: wysoki udział wyższych kategorii społeczno-zawodowych (>50%), co trzecia osoba zajmuje stanowisko robotnicze;

<sup>29</sup> W analizie odrzucono 19 rejonów statystycznych niespełniających kryterium liczby mieszkańców (większa od 100).

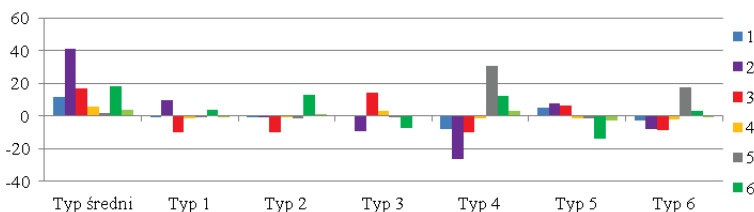
- Typ 3 – średni: specjaliści i technicy stanowią główną grupę;
- Typ 4 – robotniczy: dominacja stanowisk robotniczych;
- Typ 5 – wysoki: ponad 60% stanowią osoby zajmujące najwyższe stanowiska;
- Typ 6 – średni niższy: co trzecia osoba zajmuje stanowisko specjalisty a co piąta stanowisko robotnicze.

Tabela 27. Typy rejonów statystycznych wyróżnionych na Ursynowie

Typ	L. przyp.	1	2	3	4	5	6	7
	185	11,86	41,09	16,97	5,72	1,95	18,40	4,01
1	51	11,37	50,54	7,10	4,12	0,91	22,20	3,76
2	22	10,90	40,17	7,27	4,64	0,71	31,08	5,22
3	75	11,92	31,99	31,04	8,58	0,90	11,32	4,25
4	7	3,83	14,78	7,07	4,47	32,43	30,44	6,99
5	26	17,22	48,94	23,61	4,16	0,28	4,44	1,34
6	4	9,18	33,27	8,58	3,71	19,71	21,56	3,98

1 – przedstawiciele władz publicznych, wyżsi urzędnicy i kierownicy; 2 – specjaliści; 3 – technicy, 4 – pracownicy biurowi i inny średni personel; 5 – pracownicy usług osobistych i sprzedawcy; 6 – robotnicy przemysłowi i rzemieślnicy; 7 – pracownicy przy pracach prostych; 8 – operatorzy i monterzy maszyn i urządzeń

Źródło / Source: opracowanie własne.



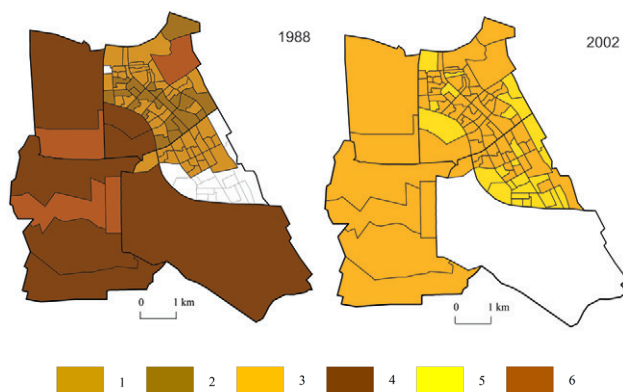
Ryc. 38. Wyróżnione typy społeczno-zawodowe na Ursynowie w latach 1988 i 2002 wobec średniego typu 1 – przedstawiciele władz publicznych, wyżsi urzędnicy i kierownicy; 2 – specjaliści; 3 – technicy, 4 – pracownicy biurowi i inny średni personel; 5 – pracownicy usług osobistych i sprzedawcy; 6 – robotnicy przemysłowi i rzemieślnicy; 7 – pracownicy przy pracach prostych; 8 – operatorzy i monterzy maszyn i urządzeń

The socio-professional types distinguished in Ursynów in 1988 and 2002 with regard to average type

1 – legislators, senior officials and managers; 2 – specialists; 3 – technicians and junior managers; 4 – office workers; 5 – personal service workers and shop and sales personnel; 6 – farmers, gardeners, foresters and fishermen; 7 – blue-collar workers; 8 – plant and machine operators

Źródło / Source: opracowanie własne

Podobnie jak w przypadku Bielan, typy uzyskane w efekcie przeprowadzonej procedury są różne w 1988 i w 2002 roku. Cztery typy: 1, 2, 4 i 6 występują wyłącznie w 1988, a pozostałe dwa w 2002 roku (ryc. 39a, b). Porównanie poszczególnych typów, występujących w 1988 i w 2002 roku wskazuje na znacznie częstsze współzamieszkiwanie tych samych rejonów przez skrajne grupy społeczne w 1988 niż w 2002 roku.



Ryc. 39. Klasyfikacja hierarchiczna według grup społeczno-zawodowych na Ursynowie w 1988 i 2002 r. a – 1988; b – 2002.

Fig. 39. The hierarchical classification by socio-professional groups in Ursynów in 1988 and in 2002. a – 1988; b – 2002

Źródło / Source: opracowanie własne.

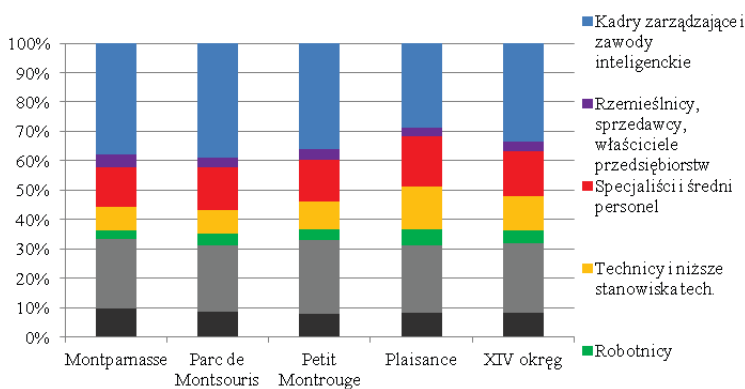
W 1988 roku, zachodnia część Ursynowa to typ robotniczy oraz średni niższy. W 2002 roku, rejony te przekształciły się w typ średni, zdominowany przez kategorię specjalistów i techników. Inne zmiany dokonały się w rejonach urbanistycznych Ursynów oraz Natolin. W 1988 roku, charakteryzował je typ 1 i 2, a więc typ mieszany, w którym występował wysoki udział najwyższych kategorii społecznych oraz wysoki udział najniższych kategorii. W przypadku rejonu Ursynowa, w 2002 roku zaobserwowano zmianę w kierunku typu średniego. Tylko pojedyncze sektory w tym rejonie oraz niemal cały Natolin to typ wyższy, zdominowany przez najwyższe kategorie społeczno-zawodowe w 2002 roku. Typ 5 bezpośrednio wiąże się z występowaniem nowej zabudowy mieszkaniowej, wybudowanej po 1989 roku.

Policzone współczynniki korelacji między poszczególnymi kategoriami społeczno-zawodowymi 1988 i w 2002 roku (Aneks 8), wskazują na zmniejszenie prawdopodobieństwa współwystępowania dwóch najwyższych kategorii zawodowych, podczas gdy prawdopodobieństwo współzamieszkiwania tych samych rejonów przez najniższe kategorie zawodowe wyraźnie wzrosło. Podobnie jak na Bielanach, zanotowano wysokie negatywne wartości współczynników pomiędzy najwyższymi i najniższymi kategoriami. Istotna zmiana dotyczy kategorii średnich, zwłaszcza kategorii techników i pracowników

biurowych. Zaobserwowano wysokie ujemne korelacje pomiędzy tą kategorią a najwyższymi kategoriami zawodowymi oraz wysokie dodatnie korelacje pomiędzy tą kategorią a najniższymi kategoriami społeczno-zawodowymi. Druga spośród średnich kategorii (pracownicy usług osobistych), wykazuje wysokie dodatnie skorelowanie z kategoriami najniższymi oraz wysokie ujemne skorelowanie z najwyższymi kategoriami społeczno-zawodowymi. Należy przypuszczać, że na Ursynowie prawdopodobieństwo współwystępowania średnich i najniższych kategorii społeczno-zawodowych w tych samych rejonach jest wysokie. Prawdopodobnie zjawisko to występuje w wielkich osiedlach mieszkaniowych, które nadal stanowią znaczną część zabudowy mieszkaniowej na Ursynowie.

### 7.1.3. XIV OKRĘG PARYŻA: PRZYROST NAJWYŻSZYCH KATEGORII SPOŁECZNYCH

Od połowy lat 1970. zaobserwowano wzrost udziału osób zajmujących wyższe stanowiska kierownicze i inteligenckie w XIV okręgu Paryża: z 14,5% w 1975 roku do 26,1% w 1990. Zmianie tej towarzyszył spadek liczby osób zajmujących stanowiska robotnicze (z 15,1% w 1975 do 8,2% w 1990), podczas gdy udział pozostałych grup społecznych uległ mniejszym modyfikacjom. W 2006 roku, istotną grupę społeczno-zawodową w XIV okręgu stanowią osoby na emeryturze (23,6%), natomiast osoby zajmujące najwyższe stanowiska stanowiły blisko jedną trzecią wśród głów gospodarstw domowych (ryc. 40; Aneks 9).



Ryc. 40. Struktura zawodowa mieszkańców (wg głów gospodarstw domowych) w XIV okręgu Paryża w 2006 roku

Fig. 40. The socio-professional structure in the 14th district of Paris in 2006 (by heads of the households).

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie RGP 2006, INSEE (Profils IRIS).

W latach 1990–2006, liczba osób zajmujących najwyższe oraz średnie stanowiska wzrosła we wszystkich dzielnicach (tab. 28). Niemniej jednak wzrost w ramach pierwszej z grup był zdecydowanie silniejszy. Co więcej, w badanym okresie spadła liczba osób zajmujących stanowiska robotnicze i niższe techniczne.

Tabela 28. Dynamika zmian struktury zawodowej wg głów gospodarstw domowych w XIV okręgu Paryża w latach 1990–2006

Kategoria społeczno-zawodowa	Rzemieśnicy, sprzedawcy, właściciele przedsiębiorstw			Kadry zarządzające i zawody inteligenckie			Specjaliści i średni personel		
	1990	2006	Indeks zmiany (1988=100)	1990	2006	Indeks zmiany (1988=100)	1990	2006	Indeks zmiany (1988=100)
Dzielnica									
Montparnasse	532	398	75	3112	3501	113	1348	1226	91
Parc de Montsouris	336	256	76	2396	3254	136	1012	1234	122
Petit Montrouge	888	690	78	5620	7430	132	2872	2969	103
Plaisance	1168	881	75	6424	8910	139	4764	5268	111
XIV okręg Paryża	2924	2226	76	17552	23095	132	9996	10697	107
Kategoria społeczno-zawodowa	Technicy, niższe stanowiska techniczne			Robotnicy			Osoby na emeryturze		
	1990	2006	Indeks zmiany (1988=100)	1990	2006	Indeks zmiany (1988=100)	1990	2006	Indeks zmiany (1988=100)
Dzielnica									
Montparnasse	1064	745	70	556	258	46	2432	2210	91
Parc de Montsouris	732	661	90	520	320	62	1684	1899	113
Petit Montrouge	2324	1937	83	1264	751	59	5300	5121	97
Plaisance	4652	4471	96	3160	1771	56	7268	7053	97
XIV okręg Paryża	8772	7815	89	5500	3100	56	16684	16283	98

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie RGP 1990, RGP 2006, INSEE.

W latach 1990–2006, najsilniejsze zmiany w strukturze społeczno-zawodowej mieszkańców nastąpiły w dawnej dzielnicy robotniczej Plaisance. Poszczególne rejon statystyczne charakteryzowała inna dynamika zmian, związana zazwyczaj z typem zasobów i warunków mieszkaniowych. W rejonach charakteryzujących się wysokim udziałem właścicieli następował silny wzrost liczby gospodarstw, w których głowa rodziny zajmowała najwyższe stanowiska a spadał udział rodzin robotniczych. Tymczasem w rejonach charakteryzujących się wysokim udziałem mieszkań socjalnych regulowanym czynszu, zmiany w strukturze społeczno-przestrzennej były o wiele słabsze. Stagnacja dotyczyła przede wszystkim tych obszarów, w których dominowały mieszkania o regulowanym czynszu HBM oraz HLM z lat 1960–1970.



W przeprowadzonej analizie skupień uwzględniono 168 rejonów statystycznych (powyżej 100 gospodarstw domowych), które w efekcie przeprowadzonej procedury typologii podzielono na sześć typów (tab. 29; Aneks 10).

Tabela 29. Typy rejonów statystycznych wyróżnionych w XIV okręgu Paryża w 1990, 1999 oraz 2006 roku

Typ	L. przyp.	CS2	CS3	CS4	CS5	CS6	CS7	CS8
	168	3,84	29,62	15,21	12,24	5,90	23,93	9,26
1	39	4,05	40,14	13,58	7,94	2,81	22,43	9,03
2	27	4,24	30,27	12,26	8,90	4,56	29,67	10,10
3	44	3,85	32,15	16,48	11,34	5,16	21,14	9,87
4	35	3,93	24,70	17,43	14,43	7,64	22,22	9,64
5	9	1,61	5,41	13,66	28,92	13,19	30,03	7,18
6	14	3,41	15,62	15,84	18,95	11,35	28,76	6,08

CS2 – rzemieślnicy, sprzedawcy, właściciele przedsiębiorstw; CS3 – kadry zarządzające i zawody inteligencji; CS4 – specjaliści i średni personel; CS5 – technicy i niższe stanowiska techniczne; CS6 – robotnicy; CS7 – osoby na emeryturze; CS8 – inne.

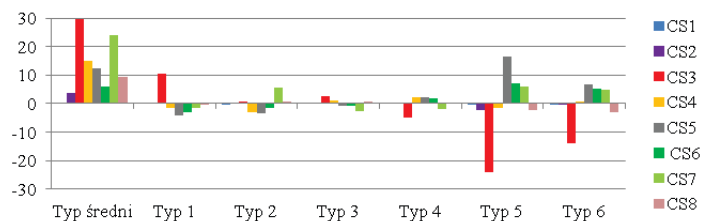
Źródło / Source: opracowanie własne.

Wyróżnione typy scharakteryzowano w następujący sposób (ryc. 41):

- Typ 1 – wyższy: zdominowany przez osoby zajmujące najwyższe stanowiska;
- Typ 2 – wyższy, bardzo starzejący się: blisko jedna osoba na trzy zajmuje najwyższe stanowiska lub jest emerytowana;
- Typ 3 – wyższy, starzejący się: jedna osoba na trzy zajmuje stanowisko najwyższe a jedna na pięć jest emerytowana;
- Typ 4 – średni wyższy: osoby zajmujące najwyższe stanowiska oraz stanowiska specjalistów stanowią około 40%, jedna osoba na pięć jest emerytowana;
- Typ 5 – *quasi*-robotniczy, starzejący się: wysoki udział emerytów oraz osób zajmujących niższe stanowiska techniczne;
- Typ 6 – średni: blisko jedna osoba na trzy jest na emeryturze, pozostałe osoby są zatrudnione na stanowiskach technicznych, czasem specjalistów i na wyższych stanowiskach kierowniczych.

Wszystkie sześć wyróżnionych typów występuje zarówno w 1990 roku jak i w 1999 i w 2006 (Aneks 11), co wyraźnie odróżnia francuskie studia przypadków od polskich (por. rozdział 7.1.1, 7.1.2). W niektórych rejonach zaobserwowano zmianę typu na przestrzeni badanych lat, inne nie uległy żadnym zmianom (ryc. 42a, b, c). Ponadto, żaden spośród wyróżnionych typów nie charakteryzuje się skrajnym zróżnicowaniem kategorii społeczno-zawodowych. Cechą charakterystyczną w kompozycji poszczególnych typów jest wysoki udział kategorii „osoby na emeryturze”. Należy jednak pamiętać, że struktura zawodowa tej grupy podlegała istotnym zmianom na przestrzeni

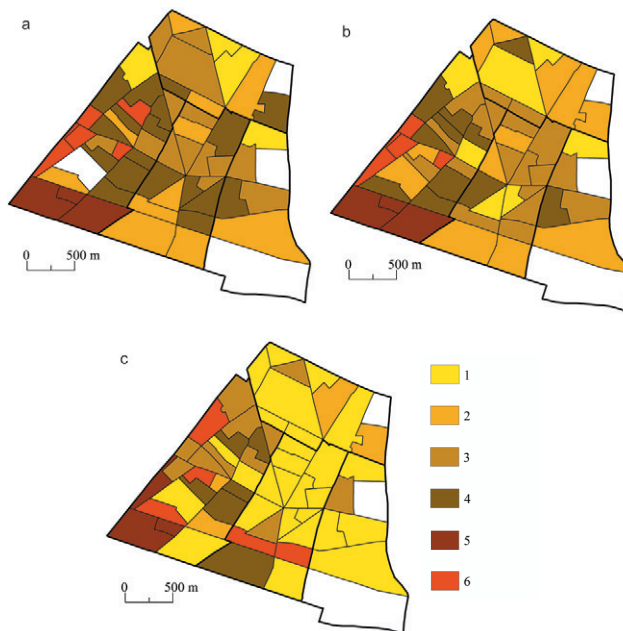
badanych lat: w 1990 roku robotnicy stanowili w niej 16% wobec 11% w 2006 roku, podczas gdy osoby zajmujące w przeszłości wyższe stanowiska kierownicze stanowiły w niej 19% w 1990 roku a już 25% w 2006 roku.



Ryc. 41. Wyróżnione typy społeczno-zawodowe w XIV okręgu w latach 1990, 1999 i 2006 wobec średniego typu. CS2 – rzemieślnicy, sprzedawcy, właściciele przedsiębiorstw; CS3 – kadry zarządzające i zawody inteligenckie; CS4 – specjaliści i średni personel; CS5 – technicy i niższe stanowiska techniczne; CS6 – robotnicy; CS7 – osoby na emeryturze; CS8 – inne

Fig. 41. The socio-professional types distinguished in the 14<sup>th</sup> district of Paris in 1990, 1999 and 2006 with regard to average type. CS2 – craftsmen, shopkeepers and business owners; CS3 – professionals and executives; CS4 – intermediate categories; CS5 – white-collar workers; CS6 – blue-collar workers; CS7 – retired persons; CS8 – others without occupation

Źródło / Source: opracowanie własne



Ryc.42. Klasyfikacja hierarchiczna według grup społeczno-zawodowych w XIV okręgu Paryża w 1990, 1999 i 2006 r. a – 1990; b – 1999; c – 2006

Fig. 42. The hierarchical classification by socio-professional groups in the 14<sup>th</sup> district of Paris in 1990, 1999 and in 2006. a – 1990; b – 1999; c – 2006

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie RGP 1990, 1999, 2006, INSEE

W przypadku dzielnic: Montparnasse, Petit Montrouge i Parc de Montsouris, w 1990 i w 1999 roku większość rejonów zaklasyfikowano do 2 lub 3 typu. W 2006 roku opisywane rejonu zmieniły swoją strukturę społeczną i zostały przyłączone do typu 1. W dwóch rejonach w południowej części Petit Montrouge, w których wzrósł w ostatnich latach udział mieszkań socjalnych o regulowanym czynszu, zaobserwowano zmianę typu 2 na 6. Mimo że największe zmiany wystąpiły w Plaisance, w dzielnicy nadal występują rejonu robotnicze lub *quasi*-robotnicze. O „utrzymaniu” typu robotniczego zdecydowała przede wszystkim koncentracja starych mieszkań socjalnych regulowanym czynszu. Należy zatem przypuszczać, że wysoki udział mieszkań uspołecznionych jest czynnikiem hamującym zmianę w strukturze społecznej.

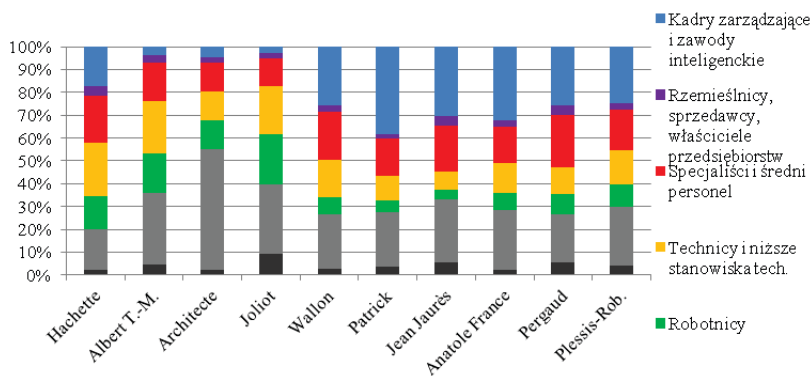
Typologię uzupełniono analizą współczynników korelacji, policzonych pomiędzy poszczególnymi zmiennymi opisującymi strukturę społeczną w 1990 i w 2006 roku (Aneks 12). Dodatkowo wartości współczynników pomiędzy kategoriami robotniczymi i niższymi technicznymi zmalały co świadczy o mniejszym prawdopodobieństwie współwystępowania tych dwóch kategorii w jednym rejonie w 2006 roku w porównaniu do 1990 roku. Ponadto, negatywne wartości współczynnika pomiędzy najwyższymi kategoriami i robotnikami oraz pomiędzy najwyższymi kategoriami i osobami zajmującymi niższe stanowiska techniczne wzrosły. W rezultacie, prawdopodobieństwo współzamieszkiwania tego samego rejonu przez skrajne kategorie społeczno-zawodowe spadło. Wzrosły natomiast wartości współczynnika pomiędzy kategorią specjalistów i średniego personelu oraz robotników i osób zajmujących stanowiska niższe techniczne. Przedstawione zmiany w strukturze współzamieszkiwania różnych grup społeczno-zawodowych pokrywają się z ogólnym kierunkiem zmian zróżnicowań społecznych w aglomeracji paryskiej, wynikającym ze zmiany zachowań przestrzennych poszczególnych grup społeczno-zawodowych.

#### 7.1.4. GMINA PLESSIS-ROBINSON: „WYMIANA” GRUP SPOŁECZNYCH

W latach 1980. wśród pracujących mieszkańców Plessis-Robinson, jedna osoba na siedem zajmowała stanowisko wyższe kierownicze a jedna na pięć zajmowała stanowisko robotnicze. Istotne zmiany w strukturze społeczno-przestrzennej w gminie rozpoczęły się w latach 1990., polegające na silnym wzroście udziału osób zajmujących wyższe stanowiska. W 2007 roku, aż 24,7% głów gospodarstw domowych zajmowało najwyższe stanowiska wobec 9,6% zajmujących stanowiska robotnicze. Przyczyny tych przemian należy upatrywać w zmianach w zasobach i warunkach mieszkaniowych: spadku udziału mieszkań o regulowanym czynszu na korzyść mieszkań przeznaczonych na sprzedaż oraz realizacji kolejnych projektów odnowy miejskiej.

W Plessis-Robinson, zaznacza się wyraźny związek pomiędzy typem mieszkania a zajmowanym przez daną głowę rodziny stanowiskiem pracy. W rejonach charakteryzujących się wysokim udziałem zabudowy uspołecznionej (Architecte, Joliot, Albert Thomas-Marche) zanotowano również istotny przyrost liczby osób na emeryturze, będący prawdopodobnie efektem starzenia się mieszkańców wraz z mieszkaniem (potwierdzającym również niską mobilność mieszkaniową w segmencie mieszkań o regulowanym czynszu). Jednocześnie w rejonach charakteryzujących się wysokim udziałem domów jednorodzinnych (Jean Jaurès), mieszkań własnościowych (Pergaud) oraz mieszkań wynajmowanych na wolnym rynku (Patrick), zanotowano wyższy udział głów gospodarstw domowych zajmujących najwyższe stanowiska (ryc. 43). Podobne zmiany nastąpiły w rejonach częściowo objętych projektami odnowy miejskiej (Hachette i Anatole France).

W przypadku gospodarstw domowych emerytów, można wskazać pewne zróżnicowanie w ich rozmieszczeniu, odpowiadające zajmowanemu w przeszłości stanowisku pracy. W efekcie, emeryci zamieszkujący rejony charakteryzujące się wysokim udziałem mieszkań uspołecznionych to przede wszystkim osoby zajmujące w przeszłości stanowiska robotnicze i niższe techniczne. Natomiast dawni pracownicy na wyższych stanowiskach kierowniczych zdecydowanie częściej mieszkają w domach jednorodzinnych.



Ryc. 43. Kategorie społeczno-zawodowe wg głów gospodarstw domowych w Plessis-Robinson w 2006 roku

Fig. 43. The socio-professional structure in Plessis-Robinson in 2006 (by heads of the households)

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie RGP 2006, INSEE.

Opisane powyżej zmiany w strukturze społeczno-zawodowej w Plessis-Robinson w latach 1990–2006, charakteryzowała odmienna dynamika w poszczególnych rejonach (tab. 30; Aneks 13). Rejony, w których wystąpiły silniejsze zmiany charakteryzują się wysokim udziałem zabudowy jednorodzinnej lub też były objęte projektami odnowy miejskiej (np. Wallon).

Tabela 30. Dynamika zmian struktury zawodowej wg głów gospodarstw domowych w Plessis-Robinson w latach 1990–2006

Kategoria społeczno-zawodowa	Rzemieślnicy, sprzedawcy, właściciele przedsiębiorstw			Kadry zarządzające i zawody inteligenckie			Specjaliści i średni personel		
	Rejon statystyczny	1990	2006	Indeks zmiany	1990	2006	Indeks zmiany	1990	2006
Hachette	28	51	181	36	195	541	156	232	149
Albert T.-M.	8	17	211	16	20	123	160	86	54
Architecte	16	14	88	32	27	83	116	71	61
Joliot	20	19	93	8	22	281	132	98	74
Wallon	52	48	93	128	443	346	140	368	263
Patrick	80	37	47	396	765	193	208	326	157
Jean Jaurès	48	42	87	348	317	91	216	210	97
Anatole France	32	52	163	196	554	283	200	273	136
Pergaud	20	32	158	164	185	113	168	166	99
Plessis-Robinson	304	312	103	1 324	2 527	191	1 496	1 828	122
Kategoria społeczno-zawodowa	Technicy, niższe stanowiska techniczne			Robotnicy			Osoby na emeryturze		
	Rejon statystyczny	1990	2006	Indeks zmiany	1990	2006	Indeks zmiany	1990	2006
Hachette	212	270	127	176	162	92	132	203	154
Albert T.-M.	264	119	45	176	88	50	212	163	77
Architecte	152	72	47	192	72	38	200	301	150
Joliot	212	171	81	220	179	81	180	245	136
Wallon	228	286	125	148	133	90	332	413	124
Patrick	116	211	182	164	110	67	340	467	137
Jean Jaurès	116	85	73	116	41	35	200	289	145
Anatole France	124	221	178	172	135	79	176	445	253
Pergaud	84	87	103	128	66	52	148	153	103
Plessis-Robinson	1 508	1 520	101	1 492	987	66	1 920	2 679	140

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie RGP 1990, RGP 2006, INSEE.

W badanym okresie zmianie uległy również typy społeczno-zawodowe poszczególnych rejonów (tab. 31; ryc. 44; Aneks 14).

W tabeli 31., przedstawiono następujące sześć typów rejonów:

- Typ 1 – średni wyższy, starzejący się: wysoki udział osób zajmujących wysokie stanowiska (kadr zarządzających oraz specjalistów i średniego personelu) oraz osób emerytowanych;
- Typ 2 – wyższy, starzejący się: wysoki udział osób zajmujących najwyższe stanowiska (kadr zarządzających) oraz osób na emeryturze;

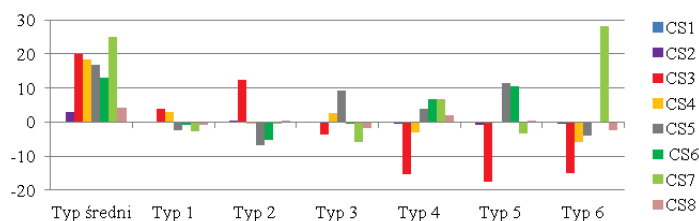
- Typ 3 – średni niższy, starzejący się: wysoki udział osób zajmujących stanowiska niższe techniczne, stanowiska specjalistów i średniego personelu oraz będących na emeryturze;
- Typ 4 – robotniczy, silnie starzejący się: wysoki udział osób na emeryturze, osób zajmujących stanowiska niższe techniczne i robotnicze;
- Typ 5 – robotniczy, starzejący się: wysoki udział osób zajmujących stanowiska niższe techniczne i robotnicze oraz osób na emeryturze;
- Typ 6 – silnie starzejący się: wysoki udział osób na emeryturze.

Tabela 31. Typy rejonów statystycznych wyróżnionych w Plessis-Robinson w 1990, 1999 oraz w 2006 roku

Typ	L. przyp.	CS2	CS3	CS4	CS5	CS6	CS7	CS8
	27	3,06	19,85	18,26	16,70	12,93	24,85	4,34
1	6	3,05	23,61	21,07	14,41	12,16	22,11	3,59
2	7	3,59	32,24	17,62	9,90	7,58	24,47	4,60
3	3	3,06	16,28	20,89	25,96	12,33	18,95	2,53
4	7	2,51	4,63	15,14	20,60	19,49	31,42	6,19
5	3	2,28	2,44	18,24	28,01	23,29	21,34	4,40
6	1	2,48	4,68	12,42	12,66	12,73	52,96	2,06

CS2 – rzemieślnicy, sprzedawcy, właściciele przedsiębiorstw; CS3 – kadry zarządzające i zawody inteligenckie; CS4 – specjaliści i średni personel; CS5 – technicy i niższe stanowiska techniczne; CS6 – robotnicy; CS7 – osoby na emeryturze; CS8 – inne.

Źródło / Source: opracowanie własne.



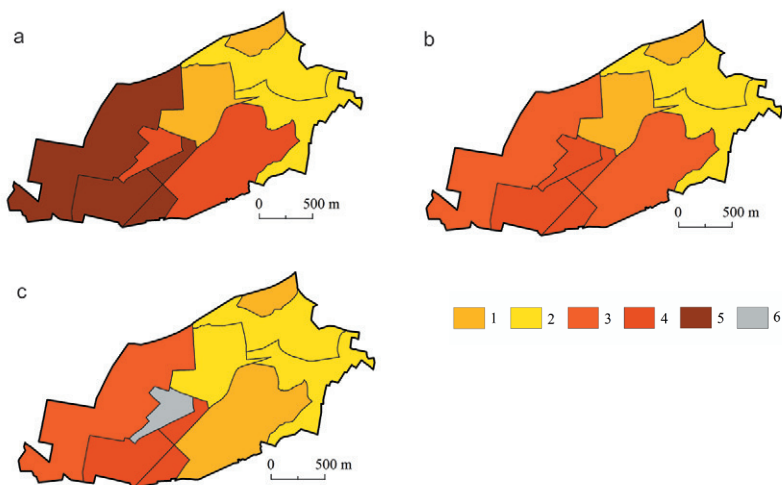
Ryc. 44. Wyróżnione typy społeczno-zawodowe w Plessis-Robinson w latach 1990, 1999 i 2006 wobec średniego typu. CS2 – rzemieślnicy, sprzedawcy, właściciele przedsiębiorstw; CS3 – kadry zarządzające i zawody inteligenckie; CS4 – specjaliści i średni personel; CS5 – technicy i niższe stanowiska techniczne; CS6 – robotnicy; CS7 – osoby na emeryturze; CS8 – inne

Fig. 44. The socio-professional types distinguished in Plessis-Robinson in 1990, 1999 and 2006 with regard to average type. CS2 – craftsmen, shopkeepers and business owners; CS3 – professionals and executives; CS4 – intermediate categories; CS5 – white-collar workers; CS6 – blue-collar workers; CS7 – retired persons; CS8 – others without occupation

Źródło / Source: opracowanie własne.

W Plessis-Robinson, podobnie jak w XIV okręgu Paryża, wszystkie wyróżnione typy charakteryzują się wysokim udziałem kategorii „osoby na emeryturze” (ryc. 45 a, b, c). Poszczególne typy zmieniają się w badanym okresie: typ 5 występuje wyłącznie w 1990 roku, a typ 6 w 2006 roku

(Aneks 15). Co ciekawe, w trzech rejonach (Pergaud, Jean Jaurès, Patrick) typ społeczno-zawodowy nie zmienił się na przestrzeni szesnastu lat. Rejon Pergaud to niezmiennie typ średni wyższy, wynika charakteryzujący się wysokim udziałem właścicieli mieszkań w budynkach wielorodzinnych z lat 1960. Rejon Jean Jaurès i Patrick to typ wyższy, starzejący się, w którym istotną część stanowią właściciele domów jednorodzinnych o zróżnicowanej wielkości i standardzie (w zależności od okresu ich powstania). W rejonie Wallon dokonała się najbardziej widoczna przemiana z typu 4 na typ 1 (a więc z „dzielnicę robotniczej” na „dzielnicę średnią wyższą”), co należy bezpośrednio wiązać ze zrealizowanymi projektami odnowy miejskiej.



Ryc.45. Klasyfikacja hierarchiczna według grup społeczno-zawodowych w Plessis-Robinson w 1990, 1999 i 2006 r. a. 1990 rok; b. 1999 rok; c. 2006 rok.

Fig. 45. The hierarchical classification by socio-professional groups in Plessis-Robinson in 1990, 1999 and in 2006. a. 1990; b. 1999; c. 2006.

Źródło / source: opracowanie własne.

Typologię uzupełniono analizą wartości współczynników korelacji pomiędzy poszczególnymi kategoriami społeczno-zawodowymi w 1990 i w 2006 roku (Aneks 16). W przeciwieństwie do XIV okręgu, w Plessis-Robinson, dodatnia wartość współczynnika pomiędzy dwoma najniższymi kategoriami zawodowymi wzrosła, a więc prawdopodobieństwo współwystępowania tych dwóch kategorii wzrosło. Ponadto, wyższą wartością charakteryzuje się ujemny współczynnik korelacji pomiędzy najwyższymi kategoriami społeczno-zawodowymi a robotnikami jak również pomiędzy specjalistami i rzemieślnikami. W przypadku Plessis-Robinson, średnie kategorie społeczno-zawodowe nie przybliżają się do kategorii robotniczych jak to miało miejsce w XIV okręgu Paryża.

## **7.2. ZMIANY POZIOMU SEGREGACJI GRUP SPOŁECZNO-ZAWODOWYCH**

Niniejszy podrozdział poświęcono obliczeniu i interpretacji wskaźników braku podobieństwa oraz wskaźników koncentracji „delta” w badanych studiach przypadku. Wskaźniki policzono w skali rejonów urbanistycznych na Ursynowie i na Bielanych, w skali dzielnic w XIV okręgu Paryża i w skali całej gminy w przypadku Plessis-Robinson. Z uwagi na bardzo niską liczebność rejonów statystycznych w obrębie wybranych jednostek przestrzennych (Aneks 1), niektóre z nich nie zostały uwzględnione przy obliczaniu wskaźników.

### **7.2.1. DZIELNICA BIELANY: KONCENTRACJA NIŻSZYCH KATEGORII SPOŁECZNYCH**

Wartości indeksu braku podobieństwa dla kategorii zawodowych w 1988 i w 2002 roku w rejonach urbanistycznych Bielany są dość niskie (tab. 32). Trudno zatem jednoznacznie wskazać grupy charakteryzujące się nierównomiernym rozmieszczeniem w przestrzeni. Niemniej jednak, najwyższe wartości wskaźnika osiągają zazwyczaj skrajne kategorie zawodowe: przedstawiciele władz, kierownicy i specjaliści oraz robotnicy, operatorzy i pracownicy przy pracach prostych. Natomiast kategorie średnie (technicy, pracownicy biurowi czy pracownicy usług osobistych) charakteryzują najniższe wartości wskaźnika braku podobieństwa, co wskazuje na ich relatywnie równomierne rozmieszczenie w przestrzeni poszczególnych rejonów urbanistycznych.

Warto zwrócić uwagę na rejony urbanistyczne charakteryzujące się najbardziej zróżnicowaną zabudową mieszkaniową pod względem wieku oraz struktury własności, tj. na Bielany i Brzeziny. Najwyższe kategorie zawodowe wykazują tu nieco wyższy stopień segregacji w stosunku do najniższych. Segregacja kategorii parlamentarzystów, wyższych urzędników oraz specjalistów może być bezpośrednio związana z dość wyraźną segmentacją zasobów mieszkaniowych: rejony domów jednorodzinnych, zabudowy wielorodzinnej w zamkniętych osiedlach oraz zabudowy komunalnej i socjalnej. Ponadto, w rejonach urbanistycznych Bielany i Brzeziny zaobserwowano spadek wartości wskaźników w 2002 roku w przypadku średnich i niższych kategorii społeczno-zawodowych co wskazuje na spadek segregacji społecznej.

Relatywnie wyższe wartości wskaźników braku podobieństwa zanotowano w rejonie urbanistycznym Piaski, co wskazywałoby na koncentrację poszczególnych grup społecznych w obrębie określonych osiedli mieszkaniowych. Od 1988 roku, wartości wskaźników wzrosły, a więc również poziom segregacji społecznej uległ wzmocnieniu. Zmiany wartości wskaźników należy wiązać ze zróżnicowaniem wieku zabudowy mieszkaniowej w rejonie urbanistycznym Piaski: osiedla wielokopłytowe zapewne są miejscem koncentracji niższych i mniej zamożnych kategorii zawodowych, podczas



gdy nowe osiedla przyciągnęły wyższe i bardziej zamożne grupy społeczno-zawodowe. Podobne procesy zauważono na Wawrzyszewie jednak ich natężenie jest słabsze. Tymczasem Marymont charakteryzują jedne z wyższych wartości wskaźnika braku podobieństwa w odniesieniu do najniższych kategorii społeczno-zawodowych, co należy również tłumaczyć strukturą zasobu mieszkaniowego: wyraźnym podziałem na strefę zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz wiekiem zabudowy.

Tabela 32. Wartości indeksu braku podobieństwa wg rejonów urbanistycznych na Bielanych w 1988 i 2002 roku

Rejon urbanistyczny Bielany						
Rok	Kategorie zawodowe					
	1	2	3	4	5	6
1988	0,212	0,141	0,070	0,105	0,147	0,163
2002	0,133	0,152	0,061	0,106	0,128	0,127
Rejon urbanistyczny Brzeziny						
Rok	Kategorie zawodowe					
	1	2	3	4	5	6
1988	0,191	0,148	0,096	0,141	0,112	0,182
2002	0,152	0,200	0,081	0,102	0,108	0,140
Rejon urbanistyczny Piaski						
Rok	Kategorie zawodowe					
	1	2	3	4	5	6
1988	0,138	0,181	0,084	0,098	0,160	0,158
2002	0,173	0,212	0,187	0,140	0,162	0,242
Rejon urbanistyczny Wawrzyszew						
Rok	Kategorie zawodowe					
	1	2	3	4	5	6
1988	0,075	0,057	0,047	0,068	0,049	0,059
2002	0,086	0,103	0,055	0,067	0,104	0,132
Rejon urbanistyczny Marymont						
Rok	Kategorie zawodowe					
	1	2	3	4	5	6
1988	0,108	0,128	0,126	0,082	0,143	0,224
2002	0,075	0,074	0,053	0,080	0,104	0,175

1 – Przedstawiciele władz publicznych, wyżsi urzędnicy i kierownicy; 2 – Specjaliści; 3 – Technicy, pracownicy biurowi i inny średni personel; 4 – Pracownicy usług osobistych i sprzedawcy; 5 – Robotnicy przemysłowi i rzemieślnicy oraz operatorzy i monterzy maszyn i urządzeń; 6 – Pracownicy przy pracach prostych.

Źródło / Source: opracowanie własne.

Spośród wszystkich rejonów urbanistycznych, najwyższe wartości indeksu „delta” zanotowano na Marymoncie, co należy interpretować jako dość ściśle powiązanie określonych kategorii społeczno-zawodowych z danym typem zabudowy mieszkaniowej (tab. 33). W pozostałych rejonach urbanistycznych

zaobserwowano istotne wartości wskaźnika „delta” w przypadku najniższych kategorii społeczno-zawodowych. Może to świadczyć o przewadze koncentracji wynikającej z występowania zasobu komunalnego lub charakteryzującego się gorszymi warunkami mieszkaniowymi (w starych blokowiskach) nad koncentracją określonych grup społeczno-zawodowych wynikającą z lokalizacji nowych zasobów mieszkaniowych.

Tabela 33. Indeks koncentracji delta wg rejonów urbanistycznych na Bielanych w 1988 i w 2002 roku

Rejon urbanistyczny Bielany						
Rok	Kategorie zawodowe					
	1	2	3	4	5	6
1988	0,306	0,258	0,242	0,272	0,260	0,288
2002	0,266	0,248	0,243	0,284	0,281	0,268
Rejon urbanistyczny Brzeziny						
Rok	Kategorie zawodowe					
	1	2	3	4	5	6
1988	0,159	0,141	0,202	0,266	0,188	0,274
2002	0,178	0,180	0,198	0,208	0,199	0,250
Rejon urbanistyczny Piaski						
Rok	Kategorie zawodowe					
	1	2	3	4	5	6
1988	0,249	0,197	0,335	0,293	0,420	0,379
2002	0,249	0,197	0,335	0,293	0,308	0,420
Rejon urbanistyczny Wawrzyszew						
Rok	Kategorie zawodowe					
	1	2	3	4	5	6
1988	0,256	0,217	0,239	0,231	0,225	0,233
2002	0,310	0,296	0,293	0,302	0,297	0,312
Rejon urbanistyczny Marymont						
Rok	Kategorie zawodowe					
	1	2	3	4	5	6
1988	0,593	0,556	0,540	0,481	0,453	0,431
2002	0,425	0,448	0,428	0,483	0,463	0,468

1 – 6 – patrz tab. 32.

Źródło / Source: opracowane własne.

W przypadku Bielana zaobserwowano silniejszą segregację i przestrzenną koncentrację niższych kategorii społecznych w stosunku do osób zajmujących najwyższe stanowiska. Jednak w trzech spośród pięciu rejonów urbanistycznych zanotowano spadek segregacji najniższych kategorii społeczno-zawodowych oraz segregacji kategorii parlamentarzystów i wyższych urzędników podczas gdy w czterech rejonach wartość indeksu opisującego grupę specjalistów wzrosła.

### 7.2.2. DZIELNICA URSYNÓW: UMIARKOWANA SEGREGACJA

Na Ursynowie zaobserwowano bardzo niskie wartości wskaźników braku podobieństwa, zwłaszcza w rejonie urbanistycznym Ursynów (tab. 34). Nieco wyższe wartości wskaźnika osiągają najwyższe i najniższe kategorie społeczne co może być związane z zamieszkaniem tych dwóch kategorii społecznych w określonych osiedlach mieszkaniowych. W latach 1988–2002, zanotowano nieznaczny wzrost wartości wskaźników dotyczących kategorii parlamentarzystów i wyższych urzędników oraz robotników i pracowników przy pracach prostych. Świadczy to o dość niewielkim nasileniu dysproporcji w przestrzennym rozmieszczeniu wymienionych kategorii społeczno-zawodowych. W przypadku Ursynowa, nieco wyższe wartości indeksu braku podobieństwa zanotowano na Natolinie, w grupie robotników oraz pracowników przy pracach prostych<sup>30</sup>.

Tabela 34. Wartości indeksu braku podobieństwa wg rejonów urbanistycznych na Ursynowie w 1988 i w 2002 roku

Rejon urbanistyczny Ursynów						
Rok	Kategorie zawodowe					
	1	2	3	4	5	6
1988	0,089	0,104	0,077	0,097	0,127	0,117
2002	0,128	0,104	0,063	0,102	0,133	0,141
Rejon urbanistyczny Natolin						
Rok	Kategorie zawodowe					
	1	2	3	4	5	6
1988	0,099	0,057	0,077	0,094	0,059	0,096
2002	0,128	0,157	0,109	0,160	0,230	0,279

1 – 6 – patrz tab. 32.

Źródło / Source: opracowanie własne.

Zdecydowanie wyższe wartości zanotowano w przypadku wskaźnika koncentracji „delta” we wszystkich badanych kategoriach społeczno-zawodowych (tab. 35). Niemniej jednak, w rejonie urbanistycznym Ursynowa nastąpił spadek koncentracji podczas gdy na Natolinie zaobserwowano wzrost koncentracji niemal wszystkich grup społeczno-zawodowych. Najwyższe wartości wskaźnika uzyskały najniższe kategorie społeczno-zawodowe, co świadczy o wyższym stopniu koncentracji osób zajmujących najniższe stanowiska.

<sup>30</sup> W 1988 roku niektóre rejonu statystyczne na Natolinie były bardzo słabo zaludnione. Do policzenia wskaźników wybrano zatem tylko te rejonu statystyczne na Natolinie, w których liczba mieszkańców była wyższa niż 100 w 1988 roku. W efekcie, otrzymane wskaźniki dla Natolina w 1988 i w 2002 roku są słabo porównywalne.

Tabela 35. Indeks koncentracji delta wg wybranych rejonów urbanistycznych Ursynowa w 1988 i w 2002 roku

Rejon urbanistyczny Ursynów						
Rok	Kategorie zawodowe					
	1	2	3	4	5	6
1988	0,459	0,461	0,456	0,462	0,469	0,479
2002	0,358	0,355	0,413	0,431	0,455	0,424
Rejon urbanistyczny Natolin						
Rok	Kategorie zawodowe					
	1	2	3	4	5	6
1988	0,315	0,287	0,229	0,285	0,259	0,250
2002	0,304	0,291	0,314	0,365	0,382	0,404

1 – 6 – patrz tab. 32.

Źródło / Source: opracowanie własne.

Niskie wartości w przypadku indeksu braku podobieństwa wskazują na relatywne równomierne rozmieszczenie poszczególnych grup społeczno-zawodowych w przestrzeni rejonów urbanistycznych. Z drugiej strony, wysokie wartości indeksu delta mogą świadczyć o koncentracji wybranych grup społeczno-zawodowych w określonych osiedlach. Niemniej jednak związek segregacji zawodowej z przestrzenną dystrybucją mieszkań według okresu ich wybudowania jest słabiej widoczny na Ursynowie niż na Bielanach.

### 7.2.3. XIV OKRĘG PARYŻA: SEGREGACJA KATEGORII ROBOTNICZYCH

Wartości indeksu braku podobieństwa w dzielnicach XIV okręgu osiągnęły najwyższe wartości w przypadku grupy społeczno-zawodowej „robotnicy” (tab. 36), zatem rozmieszczenie tej grupy jest najmniej równomierne w przestrzeni poszczególnych dzielnic. W większości przypadków, wartości indeksu silnie wzrosły w latach 1999–2006 niż w latach 1990–1999, co może wskazywać na przyspieszenie procesów segregacji w ostatnich latach, polegające na coraz bardziej ograniczonym wyborze mieszkaniowym, który posiadają kategorie robotnicze w Paryżu.

Ponadto, zaobserwowano wyraźne różnice pomiędzy wartościami indeksu w poszczególnych dzielnicach. W dzielnicy Montparnasse charakteryzującej się wysokim udziałem najwyższych kategorii społeczno-zawodowych, wartość indeksu dla tej kategorii jest bardzo niska, co świadczy o prawie równomiernym rozmieszczeniu tej grupy w przestrzeni dzielnicy. Pozostałe kategorie społeczno-zawodowe uzyskały wyższe wartości indeksu, co wskazuje na wyższy poziom ich segregacji (zwłaszcza kategoria rzemieślników, sprzedawców i właścicieli przedsiębiorstw). Niskie wartości wskaźnika są związane z relatywnie jednorodną zabudową mieszkaniową w Montparnasse oraz bardzo niskim udziałem zabudowy socjalnej. W dzielnicy Petit Montrouge, zarówno najwyższe jak i najniższe kategorie społeczno-zawodowe uzyskały

wyższe wartości indeksu braku podobieństwa. Należy to wyjaśniać wyraźną koncentracją w określonych częściach dzielnicy zasobów mieszkań o regulowanym czynszu. W Plaisance, trzy kategorie społeczno-zawodowe uzyskiwały najwyższe wartości indeksu braku podobieństwa: wyższe kadry zarządzające, technicy i niższe stanowiska techniczne oraz robotnicy. Otrzymane wartości wynikają z wysokiego stopnia zróżnicowania zasobu mieszkaniowego w dzielnicy. Ponadto, mieszkania o regulowanym czynszu są silnie skoncentrowane w zachodniej części dzielnicy, co może wyjaśniać wysokie wartości indeksu w przypadku robotników i osób zajmujących niższe stanowiska techniczne.

Zestawienie wskaźników w latach 1990, 1999 oraz 2006 potwierdziło wzrost nierównomiernego rozmieszczenia w przestrzeni robotników oraz osób zajmujących najwyższe stanowiska (zwłaszcza w Plaisance). W przypadku kategorii „osoby na emeryturze”, wartości wskaźnika są niskie, ale wzrastają w badanym okresie.

Tabela 36. Wartości indeksu braku podobieństwa w XIV okręgu Paryża według dzielnic

Dzielnica Montparnasse							
Rok	Kategorie społeczno-zawodowe						
	CS2	CS3	CS4	CS5	CS6	CS7	CS8
1990	0,085	0,076	0,080	0,110	0,146	0,112	0,103
1999	0,126	0,072	0,121	0,114	0,120	0,113	0,074
2006	0,155	0,075	0,128	0,153	0,140	0,110	0,108
Dzielnica Petit Montrouge							
Rok	Kategorie społeczno-zawodowe						
	CS2	CS3	CS4	CS5	CS6	CS7	CS8
1990	0,125	0,064	0,075	0,096	0,124	0,067	0,100
1999	0,109	0,078	0,065	0,090	0,154	0,074	0,058
2006	0,109	0,117	0,085	0,123	0,209	0,084	0,146
Dzielnica Plaisance							
Rok	Kategorie społeczno-zawodowe						
	CS2	CS3	CS4	CS5	CS6	CS7	CS8
1990	0,134	0,193	0,090	0,155	0,207	0,116	0,120
1999	0,154	0,197	0,076	0,193	0,205	0,126	0,131
2006	0,153	0,212	0,082	0,171	0,218	0,159	0,133

CS2 – Rzemieślnicy, sprzedawcy, właściciele przedsiębiorstw; CS3 – Kadry zarządzające i zawody inteligencji; CS4 – Specjaliści i średni personel; CS5 – Technicy i niższe stanowiska techniczne; CS6 – Robotnicy; CS7 – Osoby na emeryturze; CS8 – Inne.

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie RGP 1990, 1999, 2006.

Analiza wartości wskaźnika koncentracji „delta” potwierdza wcześniejsze obserwacje (tab. 37). W latach 1990–2006 zanotowano wzrost wartości „delta”, zwłaszcza w przypadku kategorii robotniczych w Plaisance. Zaobserwowano także wzrost wartości wskaźników odpowiadających wyższym kategoriom zawodowym oraz osobom na emeryturze.

Tabela 37. Indeks koncentracji delta w XIV okręgu Paryża według dzielnic

Dzielnica Montparnasse							
Rok	Kategorie społeczno-zawodowe						
	CS2	CS3	CS4	CS5	CS6	CS7	CS8
1990	0,080	0,053	0,069	0,098	0,138	0,085	0,093
1999	0,120	0,048	0,106	0,103	0,116	0,086	0,064
2006	0,149	0,047	0,111	0,141	0,136	0,084	0,098
Dzielnica Petit Montrouge							
Rok	Kategorie społeczno-zawodowe						
	CS2	CS3	CS4	CS5	CS6	CS7	CS8
1990	0,120	0,046	0,064	0,085	0,116	0,049	0,092
1999	0,105	0,054	0,055	0,081	0,148	0,056	0,051
2006	0,106	0,075	0,073	0,112	0,201	0,063	0,135
Dzielnica Plaisance							
Rok	Kategorie społeczno-zawodowe						
	CS2	CS3	CS4	CS5	CS6	CS7	CS8
1990	0,148	0,148	0,063	0,164	0,191	0,098	0,119
1999	0,148	0,148	0,063	0,164	0,191	0,098	0,119
2006	0,149	0,151	0,068	0,146	0,205	0,122	0,122

CS2 – CS8 – patrz tab. 36.

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie RGP 1990, 1999, 2006 (Profils IRIS).

Segregacja grup społecznych w XIV okręgu Paryża jest wyższa w przypadku dzielnic, charakteryzujących się bardziej zróżnicowaną zabudową mieszkaniową w kontekście struktury własności. Mniej zróżnicowana struktura własności odpowiada bardziej regularnemu rozmieszczeniu poszczególnych kategorii społeczno-zawodowych w przestrzeni dzielnic.

#### 7.2.4. GMINA PLESSIS-ROBINSON: ROZPROSZENIE NAJWYŻSZYCH KATEGORII

W latach 1990–2006 zanotowano spadek poziomu segregacji wyższych kategorii zawodowych w Plessis-Robinson i wzrost w przypadku kategorii robotniczych (tab. 38). W rezultacie, pierwsza z wymienionych grup jest coraz bardziej regularnie rozmieszczona w przestrzeni. Ponadto, poziom segregacji kategorii niższych technicznych zmniejszył się, a nasiliła się segregacja osób na emeryturze. Należy zatem przypuszczać, że wraz ze wzrostem równomiernego rozmieszczenia techników, spadło „przywiązanie” tej grupy społeczno-zawodowej do mieszkań socjalnych.

Tabela 38. Wartości indeksu braku podobieństwa w Plessis-Robinson

Rok	<i>Kategorie społeczno-zawodowe</i>						
	CS2	CS3	CS4	CS5	CS6	CS7	CS8
1990	0,177	0,404	0,101	0,246	0,167	0,105	0,199
1999	0,207	0,309	0,051	0,212	0,166	0,108	0,201
2006	0,123	0,254	0,098	0,172	0,236	0,117	0,196

CS2 – CS8 – patrz tab. 36.

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie RGP 1990, 1999, 2006.

Spadek wartości wskaźnika koncentracji „delta” potwierdza spadek koncentracji osób zajmujących najwyższe stanowiska jak również niższe stanowiska techniczne. Tymczasem następuje wzrost koncentracji robotników (tab. 39).

Tabela 39. Indeks koncentracji delta w Plessis-Robinson

Rok	<i>Kategorie społeczno-zawodowe</i>						
	CS2	CS3	CS4	CS5	CS6	CS7	CS8
1990	0,171	0,340	0,083	0,202	0,138	0,081	0,190
1999	0,202	0,252	0,041	0,175	0,145	0,081	0,192
2006	0,119	0,192	0,080	0,146	0,213	0,086	0,189

CS2 – CS8 – patrz tab. 36.

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie RGP 1990, 1999, 2006.

W przypadku Plessis-Robinson zaobserwowano wzrost segregacji kategorii robotniczych a bardziej regularne rozmieszczenie osób zajmujących najwyższe stanowiska. Należy przypuszczać, że osoby zajmujące najniższe stanowiska skupiają się przede wszystkim w rejonach koncentracji mieszkań socjalnych. Spadek segregacji najwyższych kategorii społeczno-zawodowych należy tłumaczyć różnicowaniem oferty mieszkaniowej w gminie, podniesieniem atrakcyjności mieszkaniowej w rejonach, które dotychczas charakteryzowały gorsze warunki mieszkaniowe.

### 7.3. PODSUMOWANIE

Ogólna struktura społeczno-zawodowa w badanych studiach przypadków wykazuje zbliżone kierunki przemian polegające na znaczącym spadku udziału kategorii robotniczych. Niemniej jednak, z uwagi na pozycję obydwu ośrodków miejskich w Europie oraz związaną z tym specjalizację rynku pracy, zaobserwowano niewielkie odmienności w tej strukturze. W latach 1990. w Warszawie, nastąpił bardzo dynamiczny wzrost udziału osób zajmujących średnie stanowiska, podczas gdy w Paryżu, zaobserwowano przyrost liczby osób zajmujących najwyższe stanowiska. Zmiany w strukturze współzamieszkiwania różnych grup społecznych we francuskich obszarach badań

zachodzą w postaci wyraźnych etapów: typy rejonów statystycznych wyróżnione w 1990 roku pojawiają się następnie w 1999 roku oraz w 2006 roku. Można zatem mówić o ewolucji istniejących struktur społecznych w skali dzielnic. W Warszawie zaobserwowano bardzo gwałtowną przemianę: część spośród wyróżnionych typów społecznych występuje wyłącznie w 1988 lub w 2002 roku. Powrót do gospodarki wolnorynkowej oraz przede wszystkim większe możliwości jeśli chodzi o mobilność mieszkaniową<sup>31</sup> mogą wyjaśniać tak silne zróżnicowanie społeczne rejonów statystycznych w badanym okresie.

Istotne różnice zanotowano również w przypadku zmian poziomu segregacji społecznej. Poziom nierównomiernego rozmieszczenia poszczególnych grup społeczno-zawodowych jest wyższy we francuskich studiach przypadków niż w polskich (choć ze względów statystycznych, bezpośrednio porównanie uzyskanych wartości nie jest możliwe). Zjawisko to nie jest zaskakujące biorąc pod uwagę próby wdrożenia idei egalitarnych w PRL (zwłaszcza poprzez równy dostęp do mieszkań), które częściowo ograniczyły segregację grup społecznych. Jednak jak wykazały wcześniejsze badania, proces segregacji społecznej istniał nawet w okresie socjalistycznym, choć jego efekty były słabiej widoczne w przestrzeni. Potwierdzają to bardzo niskie wartości wskaźników braku podobieństwa i koncentracji obliczone według grup społeczno-zawodowych w 1988 i w 2002 r. Na przykładzie Natolina, którego zabudowa mieszkaniowa rozwijała się częściowo w latach 1980. i 1990. (oraz później), wyraźnie widać rosnącą po 1989 roku segregację mieszkaniową związaną z wiekiem budynków. Wzrost wartości wskaźników segregacji wyższych i niższych kategorii zawodowych odzwierciedla ich rozmieszczenie ze względu na miejsce zamieszkania: w blokowiskach lub w nowych osiedlach.

We francuskich przypadkach rozmieszczenie grup społeczno-zawodowych jest również silnie związane z typem zabudowy mieszkaniowej. Jednak główną zmienną determinującą poziom segregacji mieszkaniowej nie jest tu wiek budynku a struktura własności mieszkań. W ten sposób dzielnice charakteryzujące się wysokim udziałem mieszkań uspołecznionych, charakteryzuje również wyższy poziom segregacji kategorii robotniczych, skoncentrowanych w tych mieszkaniach. Szybszy wzrost segregacji robotników i niższych kategorii technicznych, niż osób zajmujących najwyższe stanowiska, zaobserwowany w XIV okręgu Paryża, należy wyjaśniać istotnym udziałem i koncentracją zasobów uspołecznionych. Tymczasem badania prowadzone w skali miasta oraz obszaru metropolitalnego (Préteceille 2012) wykazały rosnące znaczenie procesu auto-segregacji wyższych kategorii społeczno-zawodowych.

---

<sup>31</sup> Pod koniec lat 1990. gminę Ursynów charakteryzowała jedna z najwyższych w stolicy liczba nowych mieszkań oddawanych do użytku.



Ponadto, w obydwu francuskich obszarach, zanotowano istotny spadek wartości wskaźnika segregacji w przypadku osób zajmujących niższe stanowiska techniczne. Podobnie jak robotnicy, przedstawiciele tej grupy zazwyczaj zajmowali mieszkania HLM. Współcześnie rozmieszczenie techników w przestrzeni badanych obszarów jest coraz bardziej równomiernie, a więc zwiększa się ich dystans przestrzenny w stosunku do robotników. Należy zatem przypuszczać, że technicy coraz rzadziej zajmują mieszkania o regulowanym czynszu.

Jednocześnie istotny wzrost liczby zasobów mieszkań o regulowanym czynszu, jak również prowadzona polityka preferująca zwiększenie liczby tych mieszkań, nie wyjaśniają bezpośrednio zmian zróżnicowania społecznego, związanych z podniesieniem statusu społecznego mieszkańców we francuskich studiach przypadków. Wzrost zróżnicowania oferty mieszkaniowej w ramach zasobów uspołecznionych (w połączeniu z ich nierównomiernym rozmieszczeniem w przestrzeni dzielnicy) częściowo wyjaśnia wzrost koncentracji grupy robotników oraz osób zajmujących niższe stanowiska techniczne w mieszkaniach charakteryzujących się najmniej atrakcyjnymi warunkami mieszkaniowymi (najstarsze, wielkie blokowiska). Tymczasem średnie kategorie społeczno-zawodowe zamieszkujące lokale HLM prawdopodobnie wybierają nowsze i lepsze mieszkania.

Związki pomiędzy typem zabudowy i warunków mieszkaniowych a strukturą społeczną charakteryzują odmienne cechy w polskich i francuskich przypadkach. W Warszawie, nowe budownictwo w pewnym stopniu determinuje i definiuje status społeczny mieszkańców. W aglomeracji paryskiej, gdzie większość zasobów mieszkaniowych powstała przed II wojną światową, struktura własności mieszkań jest determinantą statusu społecznego. Poprzez rehabilitację, znaczna część starej zabudowy mieszkaniowej (tj. z XIX i początku XX wieku) oferuje bardzo dobre warunki mieszkaniowe, odgrywając istotną rolę w kreowaniu struktury społecznej.

## 8. PROCESY GENTRYFIKACJI

Skoncentrowano się na analizie zmian rozmieszczenia wyższych kategorii społeczno-zawodowych w stosunku do kategorii robotniczych, nawiązując tym samym do koncepcji gentryfikacji. Trudność analizy wynika przede wszystkim z braku danych na temat mobilności mieszkaniowej mieszkańców w Warszawie, uwzględniającej ich status społeczno-zawodowy. W analizie wykorzystano wskaźnik gentryfikacji. Wysokie wartości wskaźnika świadczą o znaczącej nadreprezentacji wyższych kategorii społeczno-zawodowych w stosunku do kategorii robotniczych. Tym samym niskie wartości wskaźnika świadczą o odwrotnym zjawisku, a w konsekwencji o potencjalnej pauperyzacji w tych rejonach. Obliczone wskaźniki gentryfikacji odzwierciedlają jedynie zmieniającą się relację wyższych kategorii do kategorii robotniczych, nie wyjaśniają natomiast mechanizmu przemian. W tym celu odwołano się do innych przeprowadzonych analiz, umożliwiających pośrednie wnioskowanie wyjaśniające.

### 8.1. DZIELNICA BIELANY: POZORNA GENTRYFIKACJA

Bielany są zróżnicowaną pod względem warunków mieszkaniowych oraz segregacji społecznej dzielnicą, która podlega intensywnym przemianom podczas dwóch ostatnich dziesięcioleci. Wzrost udziału osób zajmujących wyższe stanowiska, jest zatem jedną z przesłanek skłaniających do zainteresowania się procesem gentryfikacji w tej dzielnicy. W 1988 roku (ryc. 46a) wyróżniono trzy strefy charakteryzujące się wysoką wartością wskaźnika gentryfikacji: wschodni Marymont, południowa część rejonu Bielany oraz północno-zachodnie Piaski. Porównanie z mapą prezentującą wiek zabudowy w dzielnicy, pozwala trojako interpretować otrzymane wyniki.

Wschodni Marymont jest zdominowany przez zabudowę wielorodzinną, spółdzielczą, głównie z lat 1980. Wysokie wartości wskaźnika świadczą zatem o tym, że nowi (w 1988 roku) mieszkańcy charakteryzowali się wyraźnie wyższym statusem społecznym określonym przez zajmowaną pozycję zawodową. W 2002 roku, strefa „gentryfikacji” na Marymoncie uległa rozszerzeniu, co częściowo wyjaśniają nowe inwestycje mieszkaniowe w tym rejonie oraz wysoki udział zabudowy jednorodzinnej w zachodniej części rejonu.

Południowe Bielany charakteryzuje relatywnie stara zabudowa mieszkaniowa, wzniesiona w latach 1945–1970. W 2002 roku obserwujemy wzrost wartości wskaźnika gentryfikacji oraz rozszerzenie się strefy „gentryfikacji” (ryc. 46b). Odwołując się do tabeli 14, liczba osób zajmujących stanowiska

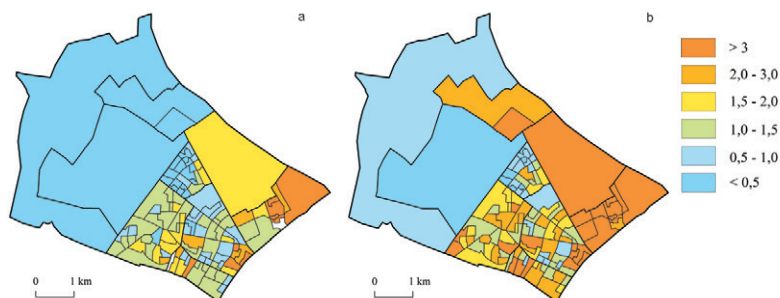
robotnicze zmniejszała się, podobnie jak liczba osób zajmujących najwyższe stanowiska. Spadek liczby tych pierwszych zachodził jednak w szybszym tempie niż tych drugich co spowodowało tzw. pozorną gentryfikację. Świadczy o tym również fakt, że zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana w tym sektorze charakteryzuje się umiarkowanymi warunkami mieszkaniowymi i nie była objęta żadnymi programami renowacji czy modernizacji w badanym okresie, które przyczyniłyby się do znaczącej poprawy jej jakości.

W trzecim rejonie charakteryzującym się wysoką wartością wskaźnika gentryfikacji (na Piaskach), istotną część zasobu mieszkaniowego stanowi zabudowa spółdzielcza, wzniesiona w latach 1970. Podobnie więc jak w pierwszym opisanym przypadku, należy przypuszczać, że mieszkańcy, którzy wprowadzili się tam należeli do wyższych kategorii społeczno-zawodowych. Strefa wysokich wartości wskaźnika gentryfikacji uległa rozszerzeniu w 2002 roku, co wynikało przede wszystkim z intensywnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej w latach 1990. oraz powstania zamkniętego/ogrodzonego osiedla mieszkaniowego w tej części rejonu.

Ponadto, w rejonach charakteryzujących się najwyższym udziałem zabudowy mieszkaniowej wzniesionej przed 1945 rokiem (głównie w rejonie bielańskim), w których przeważają mieszkania własnościowe oraz komunalne, zaobserwowano niskie wartości wskaźnika gentryfikacji: w 1988 roku, wartości około 1 oraz niewielki wzrost w 2002 roku. Prawdopodobnie czynnikiem blokującym przemiany jest wysoki udział mieszkań komunalnych. W przypadku pozostałych, pojedynczych sektorów charakteryzujących się wysokimi wartościami wskaźnika gentryfikacji w 2002 roku, można wskazać bezpośredni związek pomiędzy wartością wskaźnika a udziałem nowej zabudowy mieszkaniowej

\*\*\*

Gentryfikacja na Bielanych przybiera dwa oblicza. Z jednej strony mamy do czynienia z tzw. pozorną gentryfikacją: zwiększeniem się lub stabilizacją udziału osób zajmujących najwyższe stanowiska oraz wyraźnym spadkiem udziału osób zajmujących najniższe pozycje zawodowe. W efekcie wskaźnik gentryfikacji uzyskuje wysokie teoretyczne wartości, lecz w rzeczywistości badane sektory nie są „przejmowane” przez najwyższe grupy społeczne. Z drugiej strony, mamy do czynienia z gentryfikacją wywołaną dogęszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej, nową tkanką. Proces ten jest zatem bliższy funkcjonującemu w literaturze przedmiotu pojęciu *redevelopment*, uznawanemu przez część badaczy za przejaw gentryfikacji.



Ryc. 46. Wskaźnik gentryfikacji na Bielanych w 1988 i 2002 r. a – 1988; b – 2002

Fig. 46. The gentrification ratio in Bielany in 1988 and in 2002. a – 1988; b – 2002

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie NSP 1988, 2002

Niskie wartości wskaźnika gentryfikacji pozwalają na wytypowanie potencjalnych obszarów zagrożonych pauperyzacją, charakteryzujących się wyższym udziałem osób zajmujących stanowiska robotnicze. W celu bardziej precyzyjnego wskazania terenów zagrożonych marginalizacją, policzono wskaźnik pauperyzacji. W skali całej dzielnicy, zaledwie 0,6% całej ludności korzystało z pomocy społecznej w 1988 roku a 1,3% w 2002 r. Przy tak niskich wartościach wskaźnika trudno mówić o faktycznej pauperyzacji mieszkańców. Porównując wartości wskaźnika otrzymane dla poszczególnych rejonów urbanistycznych (tab. 40), zaobserwowano pewną analogię ze wskaźnikiem gentryfikacji. Rejon Huty, Brzeziny oraz Wólki-Radiowo, które charakteryzowały niskie wartości wskaźnika gentryfikacji uzyskały wysokie wartości wskaźnika pauperyzacji.

Tabela 40. Wskaźnik pauperyzacji na Bielanych w 1988 i w 2002 roku

Rejon urb.	1988	2002
Bielany	0,6	1,4
Brzeziny	0,8	1,7
Piaski	0,6	1,0
Wawrzyszew	0,5	1,1
Marymont	0,4	0,9
Młociny	0,6	1,2
Wólka-Radiowo	0,8	1,3
Huta Warszawa	0,6	6,8
Dzielnica Bielany	0,6	1,3

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie NSP 1988, NSP 2002, GUS

Powyższe rozważania na temat zagrożenia pauperyzacją warto uzupełnić informacjami uzyskanymi z raportów opieki społecznej na Bielanych (2006, 2011). W 2005 r. spośród ponad 5 tys. gospodarstw domowych objętych świadczeniami pomocy społecznej, niemal połowę stanowiły gospodarstwa jednoosobowe, a blisko 45% gospodarstwa emerytów i rencistów. Wśród

rodzin z dziećmi pobierających świadczenia, ponad połowę stanowiły rodziny niepełne. W 2010 roku liczba gospodarstw otrzymujących zasiłki pomocy społecznej spadła do około 4,2 tys., wzrósł natomiast udział w tej grupie gospodarstw jednoosobowych, a zmniejszył udział emerytów i rencistów. Jednymi z najpoważniejszych problemów, z którymi zmagają się mieszkańcy Bielan są: niepełnosprawność, długotrwała lub ciężka choroba, ubóstwo i bezrobocie, przy czym zdecydowana większość osób bezrobotnych jest bez prawa do pobierania zasiłku. Narastający proces starzenia mieszkańców potęguje także zapotrzebowanie na specjalistyczną pomoc i usługi dla osób starszych.

Powyższy opis warto uzupełnić zmienną, która w przybliżony sposób zobrazuje sytuację ekonomiczną mieszkańców badanego obszaru jest liczba wypłacanych dodatków mieszkaniowych. W przypadku Bielan, liczba gospodarstw domowych, którym wypłacono dodatki mieszkaniowe w latach 1995–2000 zmniejszyła się z 2858 do 1731 (Raporty o stanie mieszkalnictwa w Warszawie). W latach 2004–2008, liczba przyznanych dodatków również uległa zmniejszeniu z 25 661 (wypłaconych dodatków) do 18 184 – BDL (spadek o 29,1%), jednak nadal mieszkańcy Bielan pozostają jednymi z głównych beneficjentów tej formy pomocy w Warszawie.

O kondycji finansowej mieszkańców świadczy również poziom zaległości w płaceniu czynszów. Na Bielanach, w 2000 roku problem zaległości występuje zarówno w zasobach komunalnych (23%) jak i spółdzielczych (31%) (*Raport o stanie mieszkalnictwa w Warszawie. Warunki mieszkaniowe, budownictwo, gospodarka mieszkaniowa*, 2001).

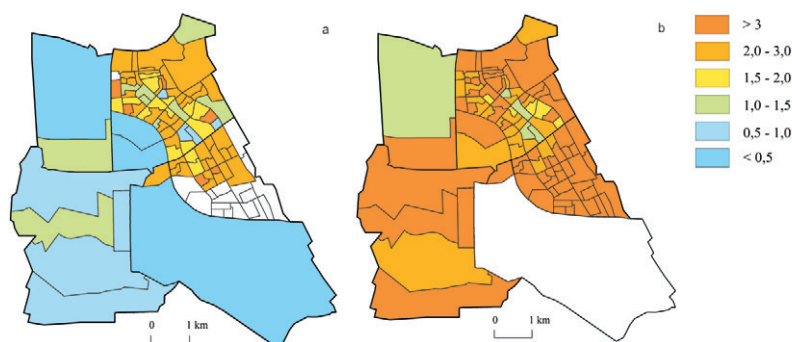
Pauperyzacja na Bielanach jest zatem związana głównie ze starzeniem się mieszkańców, którzy nie są w stanie zaspokoić podstawowych potrzeb mieszkaniowych z otrzymywanej emerytury bądź renty. Osoby te zamieszkują stare mieszkania komunalne lub spółdzielcze z lat 1945–1970.

## 8.2. DZIELNICA URSYNÓW: REDEVELOPMENT

Wartości wskaźnika gentryfikacji na Ursynowie znacznie odbiegają od tych uzyskanych na Bielanach. W 1988 roku wartości niższe od 1 zanotowano jedynie w zachodniej części dzielnicy, o ekstensywnej zabudowie jednorodzinnej oraz rozwiniętym sektorze produkcyjno-usługowym. Pojedyncze i rozproszone „wyspy” gentryfikacji zaobserwowano w rejonie ursynowskim oraz natolińskim (ryc. 47a). Większość zabudowy w tej części dzielnicy powstała w latach 1980., należy zatem wnioskować, że wysokie wartości wskaźnika są efektem zasiedlenia nowej zabudowy przez wyższe kategorie społeczne (*redevelopment*). W centralnej części Ursynowa, w odróżnieniu od Bielan, niemal we wszystkich rejonach przeważały wyższe kategorie społeczno-zawodowe, charakteryzujących się bardziej mozaikową strukturą.

W 2002 roku zaobserwowano bardzo wyraźny wzrost wartości wskaźnika gentryfikacji niemal na całym obszarze Ursynowa (ryc. 47b). Wyjaśniając jego wartości w odniesieniu do struktury wieku zabudowy mieszkaniowej należy wskazać trzy strefy w dzielnicy, w których wartości wskaźnika gentryfikacji są rezultatem oddziaływania różnych procesów.

W zachodniej części dzielnicy, mamy do czynienia z istotnym wzrostem udziału nowej zabudowy, głównie jednorodzinnej, zasiedlonej najprawdopodobniej przez średnie wyższe kategorie społeczne. Natolin (zwłaszcza południowy) charakteryzuje się nową, wielorodzinną zabudową mieszkaniową, położoną w bardzo atrakcyjnym miejscu: w bezpośrednim sąsiedztwie lasu Kabackiego oraz linii metra. Trzecią strefą, charakteryzującą się wysokimi wartościami wskaźnika gentryfikacji w 2002 roku jest północna i wschodnia część rejonu ursynowskiego oraz pojedyncze „wyspy” w sercu rejonu. W tym przypadku mamy do czynienia z jednej strony ze zmianami wywołanymi przez wprowadzenie nowej zabudowy na terenach do tej pory słabiej zurbanizowanych (głównie na wschodzie) oraz dogęszczeniem istniejącej zabudowy (głównie w centrum, wzdłuż Al. KEN).



Ryc. 47. Wskaźnik gentryfikacji na Ursynowie w 1988 i 2002 r. a. 1988; b. 2002  
Fig. 47. The gentrification ratio in Ursynów in 1988 and in 2002. a. 1988; b. 2002

Źródło /Source: opracowanie własne na podstawie NSP 1988, 2002

Tabela 41. Wskaźnik pauperyzacji na Ursynowie w 1988 i w 2002 roku

Rejon urb.	1988	2002
Ursynów	0,5	0,7
Natolin	0,7	0,5
Pyry	0,7	0,6
Służewiec Płd.	0,3	0,7
Las Kabacki	0,0	0,0
Dzielnica Ursynów	0,6	0,7

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie NSP 1988, NSP 2002, GUS.

Wartości wskaźnika gentryfikacji na Ursynowie w 2002 roku są wyższe od 1 we wszystkich rejonach statystycznych. Tym samym trudno jest wytypować sektory potencjalnie zagrożone marginalizacją i pauperyzacją. Wskaźnik pauperyzacji osiąga również niskie wartości, zarówno w skali całej dzielnicy jak i poszczególnych rejonów urbanistycznych (tab. 41). Wyższe wartości wskaźnika zanotowano jedynie w rejonie urbanistycznym Ursynowa, charakteryzującym się wysokim udziałem zabudowy prefabrykowanej oraz Służewca Południowego, z udziałem terenów produkcyjnych i przemysłowych.

W przypadku Ursynowa brakuje bardziej szczegółowych danych na temat liczby i jakości świadczeń pomocy społecznej wypłacanej gospodarstwom domowym. Niemniej jednak, statystyki dotyczące zaległości w płaceniu czynszów w mieszkaniach wskazują, że w 2000 roku aż 38% mieszkańców w zasobach spółdzielczych i 51% lokatorów komunalnych w dzielnicy zalegało z płatnością za czynsz.

### 8.3. XIV OKRĘG PARYŻA: KLASYCZNE SYMPTOMY GENTRYFIKACJI

Pierwsze przesłanki ku gentryfikacji w XIV okręgu Paryża zaobserwowano już w latach 1980. w północnej części dzielnicy Petit Montrouge (Chalvon-Demersay 1984). W latach 1980–1990, północne rejon dzielnicy Montparnasse charakteryzowały się wyższym od średniej paryskiej udziałem gospodarstw domowych, w których głowa gospodarstwa zajmowała stanowisko związane z kulturą i sztuką (Clerval 2008). W latach 1990–2006, wartość wskaźnika gentryfikacji wzrosła w większości rejonów statystycznych w XIV okręgu Paryża (ryc. 48a, b, c, d). Największe zmiany nastąpiły w dzielnicy Plaisance, która jeszcze w 1990 roku charakteryzowała się przewagą udziału robotników i niższych pracowników technicznych.

W przypadku rejonów charakteryzujących się wysokim udziałem mieszkań o regulowanym czynszu, wartość wskaźnika gentryfikacji ulegała najmniejszym zmianom w badanym okresie. Ponadto, załączenie mapy uwzględniającej strukturę zawodową osób będących na emeryturze (ryc. 48c), umożliwiło bardziej szczegółową analizę dokonującej się przemiany. Wskaźnik gentryfikacji uwzględniający emerytów uzyskał niższe wartości. Należy przypuszczać, że osoby na emeryturze znacznie częściej zajmowały w przeszłości stanowiska robotnicze lub niższe techniczne niż wysokie stanowiska kierownicze. Zróżnicowanie struktury zawodowej osób na emeryturze i osób w wieku produkcyjnym, potwierdza zmiany, które dokonały się w ostatnim dwudziestoleciu w strukturze społeczno-zawodowej jak również na rynku pracy i na rynku mieszkaniowym.



Ryc. 48. Wskaźnik gentryfikacji w XIV okręgu Paryża w 1990, 1999 i 2006 r. a – 1990; b – 1999 ; c – 1999 (włączając osoby na emeryturze); d. 2006

Fig. 48. The gentrification ratio in the 14<sup>th</sup> district of Paris in 1990, 1999 and in 2006. a – 1990; b – 1999; c – 1999 (including retired persons); d – 2006

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie RGP 1990, 1999, 2006 INSEE (Profils IRIS).

Rejony charakteryzujące się niskimi wartościami wskaźnika gentryfikacji w Plaisance mogą być częściowo zagrożone pauperyzacją. Niemniej jednak udział osób których dochody bazują w większości na pomocy społecznej jest bardzo niski i trudno w tym przypadku mówić o marginalizacji (tab. 42). Udział osób, które pobierają zasiłek socjalny jest dość wysoki, podobnie jak udział osób otrzymujących dodatek mieszkaniowy. W przypadku Parc de Montsouris, wysokie wartości wskaźnika należy tłumaczyć lokalizacją kampusu uniwersyteckiego (*Cité Universitaire*), w którym mieszkający studenci mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy (i zazwyczaj z tego korzystają).

Struktura społeczna beneficjentów pomocy społecznej jest zróżnicowana: ponad połowę stanowią osoby samotne, a około jedną czwartą – rodziny z dziećmi. Należy zatem przypuszczać, że pomoc społeczną otrzymują osoby młode (w tym studenci z kampusu) oraz osoby starsze, mieszkające samotnie; obydwie grupy napotykały problemy finansowe związane z utrzymaniem mieszkania. Wysokie wartości wskaźnika w Plaisance, skonfrontowane z danymi na temat struktury własności mieszkań mogą wskazywać na osoby samotne lub rodziny mieszkające w mieszkaniach uspołecznionych, które pobierają dodatki mieszkaniowe.



Tabela 42. Wskaźnik pauperyzacji w XIV okręgu Paryża w 2008 roku

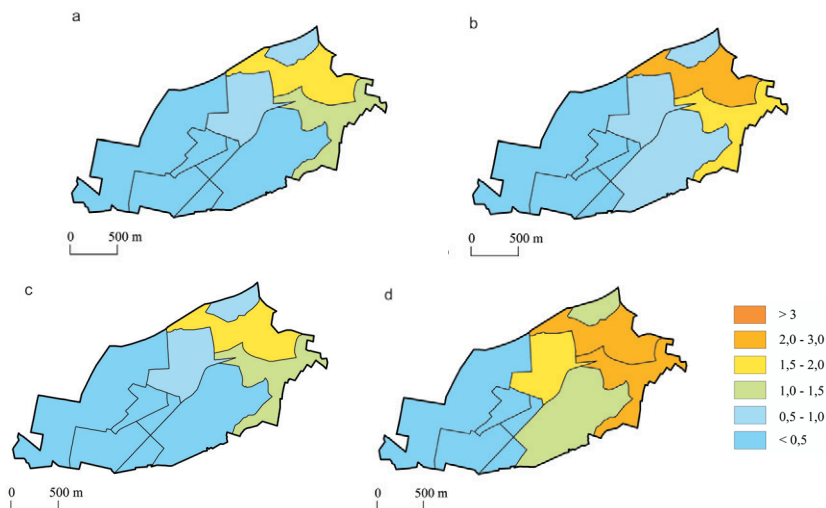
Dzielnica	Udział mieszkańców, których dochody w co najmniej 50 % składają się z pomocy społecznej	Udział mieszkańców, których dochody w co najmniej 100 % składają się z pomocy społecznej	Udział beneficjentów pomocy społecznej w liczbie mieszkańców	Udział beneficjentów dodatków mieszkaniowych w liczbie mieszkańców
Montparnasse	2,4	1,7	14,4	8,4
Parc de Montsouris	2,8	1,8	27,9	21,8
Petit Montrouge	2,6	1,7	15,5	9,0
Plaisance	3,8	2,6	18,8	12,6
XIV okręg Paryża	3,1	2,1	18,7	12,4

Źródło / Source: (dane z Kasy Zasiłków Rodzinnych); <http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/donnees-detaillees/duicq/uu.asp?reg=11&uu=75851> (09/04/2010)

#### 8.4. GMINA PLESSIS-ROBINSON: *PSEUDO-GENTRYFIKACJA*

W Plessis-Robinson, zmiany wartości wskaźnika gentryfikacji nastąpiły przede wszystkim w rejonach zdominowanych przez budownictwo indywidualne w dzielnicach objętych programami renowacji (ryc. 49a, b, c, d). Należy zatem zakładać, że realizowane projekty przyczyniły się do modyfikacji zróżnicowania społecznego. Pomimo wysokiego udziału mieszkań o regulowanym czynszu wśród nowo wybudowanych zasobów, status mieszkańców, którzy się do nich wprowadzili jest wyraźnie wyższy. W przypadku rejonów, w których wyburzono starą zabudowę i zastąpiono ją nową, należy wskazać na dwa procesy, które poprzedziły proces *pseudo-gentryfikacji*: wyludnianie się w budynkach nieodpowiadających współczesnym standardom zamieszkania lub też obowiązkowe przesiedlenia mieszkańców z budynków zakwalifikowanych do wyburzenia. Specyfiką tego procesu jest jego występowanie w rejonach z relatywnie wysokim udziałem mieszkań o regulowanym czynszu (Aneks 10).

Podobnie jak w przypadku XIV okręgu w Paryżu, przygotowano dodatkową kalkulację wskaźnika gentryfikacji, włączającego osoby będące na emeryturze (ryc. 49c). Wartości tego wskaźnika gentryfikacji były niższe, co świadczy o wysokim udziale wśród emerytów osób zajmujących w przeszłości stanowiska robotnicze.



Ryc. 49. Wskaźnik gentryfikacji w Plessis-Robinson w 1990, 1999 i 2006 r. a. 1990; b. 1999; c. 1999 (włączając osoby na emeryturze); d. 2006

Fig. 49. The gentrification ratio in Plessis-Robinson in 1990, 1999 and in 2006. a – 1990; b – 1999; c – 1999 (including retired persons); d – 2006

Źródło / source: opracowanie własne na podstawie RGP 1990, 1999, 2006 INSEE

Rejony na zachodzie i na południu gminy, zdominowane przez budownictwo społeczne, którego nie poddano renowacji, uzyskały bardzo niskie wartości wskaźnika gentryfikacji. Należy przypuszczać, że te obszary są szczególnie zagrożone pauperyzacją. Potwierdzają to również wysokie wartości wskaźnika pauperyzacji (tab. 43). Niemniej jednak, udział beneficjentów dodatków mieszkaniowych jest niższy niż w przypadku XIV okręgu Paryża (wysoki odsetek studentów w XIV okręgu Paryża, którzy zazwyczaj są beneficjentami dodatków mieszkaniowych). Jednocześnie udział wszystkich osób otrzymujących świadczenia socjalne jest wyższy w Plessis-Robinson. Beneficjenci pomocy socjalnej koncentrują się w dwóch rejonach: Albert-Thomas-Marche i Architecte, gdzie blisko jedna trzecia mieszkańców korzysta z tej formy wsparcia.

Tabela 43. Wskaźnik pauperyzacji w Plessis-Robinson w 2008 roku

Rejon	Udział mieszkańców, których dochody w co najmniej 50 % składają się z pomocy społecznej	Udział mieszkańców, których dochody w co najmniej 100 % składają się z pomocy społecznej	Udział beneficjentów pomocy społecznej w liczbie mieszkańców	Udział beneficjentów dodatków mieszkaniowych w liczbie mieszkańców
Hachette	2,1	1,3	17,9	4,0
Albert Thomas-Marche	5,0	3,2	32,8	9,0
Architecte	3,8	2,4	31,2	10,0
Joliot	4,8	3,0	20,7	7,2
Wallon	1,1	0,7	15,2	3,2
Patrick	1,5	1,1	12,2	3,5
Jean Jaurès	0,6	0,4	11,8	1,9
Anatole France	1,1	0,7	15,1	2,3
Pergaud	0,9	0,6	14,6	2,2
Plessis-Robinson	1,8	1,2	16,6	3,9

Źródło / Source: <http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/donnees-detaillees/duicq/uu.asp?reg=11&uu=75851> (05/05/2010).

Wśród beneficjentów pomocy społecznej w Plessis-Robinson, osoby samotne stanowią prawie jedną czwartą, natomiast rodziny z dziećmi ponad połowę. Należy zatem przypuszczać, że problemy finansowe występujące w Plessis-Robinson dotyczą głównie rodzin, zamieszkujących mieszkania o regulowanym czynszu z lat 1950–1970., które w najwyższym stopniu są zagrożone pauperyzacją.

## 8.5. PODSUMOWANIE

Analiza procesów gentryfikacji pozwala na wyciągnięcie wstępnych wniosków co do natury tego procesu w badanych studiach przypadków oraz na postawienie kilku hipotez dotyczących przyszłych badań tego zjawiska. Zarówno Bielany jak i Ursynów to dwie peryferyjnie położone dzielnice, charakteryzujące się średnio intensywną a miejscami ekstensywną zabudową mieszkaniową. Rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej jest zwykle pierwszym czynnikiem zmian społecznych. W przypadku Bielany występuje, tzw. pozorna gentryfikacja wynikająca z silnego spadku liczby osób zajmujących stanowiska robotnicze oraz ze słabego spadku lub też *quasi*-stabilizacji liczby osób zajmujących najwyższe stanowiska. Na Ursynowie (także częściowo na Bielanych), zaobserwowano proces *redevelopment*, opisywany jako: *podniesienie ogólnego statusu społecznego mieszkańców danego obszaru będącego efektem wprowadzenia się nowych mieszkańców do nowo wzniesionych budynków*. Przez część badaczy, proces ten jest uznawany za odmianę gentryfikacji.

W przypadku XIV okręgu Paryża, proces gentryfikacji rozwija się już od lat 1980., początkowo w dzielnicy Montparnasse oraz Petit Montrouge. Strefy podlegające gentryfikacji rozszerzają się na sąsiadujące rejon, a jedyną barierą dla tego procesu stanowią parcele zdominowane przez mieszkania HLM. W XIV okręgu Paryża, gentryfikacja odpowiada klasycznym, restrykcyjnym definicjom tego procesu, ponieważ następuje poprzez wymianę mieszkańców w kamienicach z końca XIX i początku XX wieku, które są poddawane odnowie przez prywatnych właścicieli.

W przypadku Plessis-Robinson, zaobserwowano dwie formy gentryfikacji. Z jednej strony proces ten jest związany ze starą zabudową jednorodzinną, a z drugiej, występuje w rejonach objętych w latach 1990. programami renowacji i rehabilitacji. Drugą formę, związaną niejednokrotnie z wysiedleniem starych mieszkańców i wprowadzeniem się nowych osób o wyższym statusie (zarówno do mieszkań „wolnych” jak i o czynszu regulowanym) nazwano *pseudo-gentryfikacją*. Inicjatorem zmian są bowiem władze lokalne, które zdecydowały się na wyburzenie istniejącej zabudowy i zastąpienie jej nową.

Badania gentryfikacji, zwłaszcza w Warszawie, wymagają pogłębienia i rozszerzenia na dzielnice położone w centrum miasta, charakteryzujące się bardziej intensywną zabudową. Należałoby prześledzić mechanizmy wymiany mieszkańców, uwzględniając przede wszystkim rolę poszczególnych segmentów zabudowy mieszkaniowej w tym procesie. Istotne byłoby również określenie jakie podmioty i w jakim stopniu indukują proces gentryfikacji. Innymi słowy, czy proces ten jest zbliżony do gentryfikacji znanej z literatury anglosaskiej czy też do gentryfikacji zorganizowanej (Kovács 2012), będącej następstwem rewitalizacji prowadzonej przez władze lokalne (jak np. w Budapeszcie).



## 9. PODSUMOWANIE BADAŃ

Przedstawione badania koncentrowały się na dwóch celach poznawczych. Pierwszym z nich była identyfikacja i wyjaśnienie zmian społeczno-przestrzennych zachodzących w wybranych obszarach w Warszawie i aglomeracji paryskiej. W obydwu obszarach miejskich następuje podwyższenie statusu społecznego mieszkańców, powiązane ze spadkiem udziału najniższych kategorii społeczno-zawodowych. Zjawisko to charakteryzuje jednak odmienne natężenie. Ponadto, w polskich studiach przypadków zanotowano wzrost udziału średnich kategorii społeczno-zawodowych, podczas gdy we francuskich – przede wszystkim wzrost udziału najwyższych kategorii społeczno-zawodowych. Obserwacje te nie są zaskoczeniem, jeśli spojrzymy szerzej na pozycję obu miast w europejskim bądź globalnym systemie osadniczym, w którym Paryż zaliczany jest do miast globalnych a Warszawa do metropolii międzynarodowych niższego rzędu (Smętkowski i in., 2009).

W przypadku postawionej na początku badań hipotezy badawczej dotyczącej narastania poziomu segregacji społecznej w badanych miastach, odpowiedź nie jest jednoznaczna. W Warszawie, w skali szczegółowej, poziom segregacji grup społecznych o niższym statusie jest nieco silniejszy niż grup o wyższym statusie. W rezultacie, niższe kategorie społeczne charakteryzuje coraz słabsza możliwość wyboru warunków mieszkaniowych. Możliwości wyboru miejsca zamieszkania średnich i wyższych kategorii społecznych są wyższe, co w pewnym stopniu tłumaczy ich bardziej równomierne rozmieszczenie w przestrzeni miejskiej. Porównanie wartości wskaźników segregacji w dwóch okresach (w 1988 i w 2002 r.) w dzielnicach Bielany i Ursynów wskazuje na bardzo nieznaczne wahania ich poziomu, potwierdzając tym samym wyniki badań dotyczących poziomu segregacji społecznej w skali całego miasta (Marciniak i in., 2012, 2013). Zarówno najwyższe jak i najniższe kategorie społeczno-zawodowe charakteryzuje umiarkowany bądź niski poziom segregacji i koncentracji określonych grup, zatem część hipotezy dotyczącej rozproszenia niższych kategorii społecznych należy uznać za niepotwierdzoną.

Obszary charakteryzujące się najbardziej zróżnicowaną zabudową pod względem okresu powstania, statusu własności oraz typu (budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne), uzyskały wyższe wartości wskaźnika segregacji i koncentracji. W rejonach charakteryzujących się wysokim udziałem zabudowy komunalnej, następowała wyraźna koncentracja najniższych kategorii społeczno-zawodowych. Na Ursynowie, gdzie udział zasobów komunalnych był bardzo niski, wskaźniki segregacji były wyższe w rejonie o przewadze

nowej zabudowy mieszkaniowej. Na podstawie powyższych wyników potwierdzono tezę o bezpośrednim powiązaniu poziomu segregacji społecznej z warunkami mieszkaniowymi oraz o wpływie nowego budownictwa deweloperów mieszkaniowych na wzrost poziomu segregacji w skali mikro, jednakże nie dzielnic a w skali rejonów statystycznych. Ostateczne potwierdzenie tej tezy nie jest możliwe wyłącznie na podstawie danych statystycznych według rejonów statystycznych. Należałoby zrealizować badania jakościowe z mieszkańcami wybranych rejonów statystycznych, charakteryzujących się silnym lub słabym poziomem zróżnicowania zasobów mieszkaniowych. Na podstawie uzyskanych wyników można jednak wnioskować, że czynnikiem silniej oddziaływującym na wzrost poziomu segregacji w Warszawie jest okres powstania zabudowy a następnie struktura własności mieszkań. Ponadto w warszawskich obszarach badań zaobserwowano dwie zmiany: silny wzrost udziału, tzw. klasy średniej oraz gwałtowny spadek liczby osób zajmujących stanowiska robotnicze.

Wskutek zmian liczebności najwyższych kategorii społeczno-zawodowych, proces gentryfikacji przybrał trzy odmienne formy. Na Bielanach zaobserwowano gentryfikację pozorną, polegającą na wyraźnym spadku udziału osób zajmujących najniższe pozycje zawodowe przy utrzymaniu liczebności osób należących do najwyższych kategorii społeczno-zawodowych, lub też niewielkim ich spadku. W ten sposób wartości wskaźnika gentryfikacji wzrosły fałszując rzeczywisty obraz sytuacji w dzielnicy. W przypadku starej zabudowy, warunki mieszkaniowe nie uległy poprawie, ponieważ w dzielnicy nie zrealizowano żadnych poważnych projektów rewitalizacji, a jedynie termomodernizację niektórych osiedli z wielkiej płyty. Można jednak zaobserwować działania związane z rehabilitacją fasad budynków z początku XX wieku, prowadzone przez indywidualnych właścicieli. Generalnie lepsze warunki mieszkaniowe oferują jedynie nowe budynki wielorodzinne lub jednorodzinne, powstające najczęściej w postaci zamkniętych osiedli (Górczyńska 2012c). Na Ursynowie, wysokie wartości wskaźnika gentryfikacji nie są wyjaśniane zjawiskiem „przejmowania” przestrzeni przez najwyższe grupy społeczne, lecz są efektem zajmowania nowych mieszkań przez osoby zatrudnione na najwyższych stanowiskach. Opisane zjawisko, nazywane czasem *redevelopment*, jest uznawane przez część badaczy za jedną z form gentryfikacji. Zidentyfikowany proces zmiany w strukturze społecznej jest generowany przede wszystkim przez nową zabudowę mieszkaniową oraz nowo przybyłych mieszkańców a nie poprzez odnowę starej, zabytkowej tkanki i przejęcie przestrzeni zamieszkałej uprzednio przez inne grupy społeczne. W ten sposób hipoteza dotycząca genezy procesu gentryfikacji w Warszawie została potwierdzona. Jednocześnie oprócz wyżej wymienionych typów gentryfikacji, zidentyfikowano przesłanki ku trzeciej formie tego procesu, powoli rozwijającej się w Warszawie. Ta nowa forma gentryfikacji jest związana z odzyskiwaniem przez dawnych właścicieli nieruchomości sprzed

II wojnie światowej, wywłaszczonych po wojnie. Budynki (i grunty), które do tej pory pełniły rolę mieszkań komunalnych kwaterunkowych są sukcesywnie odzyskiwane i odnawiane przez nowych-dawnych właścicieli. Pewna liczba takich nieruchomości została również zidentyfikowana na Bielanych. W przyszłości należy oczekiwać, że proces ten będzie narastał i może stać się podstawą specyfiki gentryfikacji w mieście postsocjalistycznym.

Jednocześnie w badanych studiach przypadków zaobserwowano pauperyzację niektórych osiedli mieszkaniowych. Najbardziej zagrożone tym zjawiskiem są części dzielnic, które charakteryzuje wysoki udział zabudowy komunalnej lub prefabrykowanej. Na Bielanych zaobserwowano wyższe wartości wskaźnika pauperyzacji niż na Ursynowie. Wyjaśnieniem tego zjawiska może być fakt, że osiedla prefabrykowane na Ursynowie od momentu powstania były zamieszkane przez wyższe lub średnie kategorie społeczno-zawodowe, co przyczyniło się do powstrzymania lub też częściowego zahamowania pauperyzacji. Niemniej jednak, mieszkańcy o wyższych dochodach stopniowo wyprowadzają się do nowych mieszkań, oferujących lepsze warunki mieszkaniowe, a w prefabrykowanych osiedlach pozostają osoby mniej mobilne, często starsze. Przyszłość osiedli prefabrykowanych w obydwu dzielnicach może być dwojaka.

Pierwszy scenariusz jest bardziej optymistyczny. Wyburzenie osiedli prefabrykowanych, zwłaszcza na Ursynowie, wydaje się być mało prawdopodobne, ponieważ konstrukcje budynków są nadal w dobrym stanie, a zdaniem niektórych krytyków, przetrwają kolejne lata a nawet współcześnie budowane osiedla deweloperskie. Poza tym, atrakcyjna lokalizacja osiedli z wielkiej płyty, zarówno w przypadku Ursynowa jak i Bielani, jest i będzie gwarantem ich pozycji na rynku nieruchomości. Średnie ceny mieszkań z wielkiej płyty w tych dzielnicach są wyższe niż w przypadku innych peryferyjnie położonych dzielnic warszawskich. Co więcej, ceny 1 m kw. powierzchni mieszkania w zabudowie z wielkiej płyty są o ok. 30–40% wyższe niż w przypadku osiedli na Białołęce. Możliwe również, że oprócz termomodernizacji, przeprowadzone zostaną próby rewitalizacji i przebudowy tych osiedli, tak jak planowano jeszcze w latach 1990. Drugi scenariusz przyjmuje kontynuację filtracji mieszkaniowej i procesu pauperyzacji tych osiedli, przyczyniające się do rosnącej liczby pustostanów. W takiej sytuacji ciekawym rozwiązaniem byłoby pozyskanie tych lokali przez władze lokalne i przystosowanie ich do pełnienia funkcji mieszkań komunalnych czy też socjalnych.

W paryskich studiach przypadków, hipoteza dotycząca zmian poziomu segregacji również została częściowo potwierdzona. W XIV okręgu Paryża zanotowano wzrost poziomu segregacji w dzielnicach o wysokim zróżnicowaniu zabudowy mieszkaniowej pod względem struktury własności mieszkań. Niemniej jednak wzrost ten nie dotyczył wszystkich kategorii społeczno-zawodowych (a głównie: emerytów, sprzedawców i rzemieślników



oraz robotników). Wahania poziomu segregacji najwyższych kategorii społeczno-zawodowych były nieznaczne (wyjątek stanowiła dzielnica Petit Montrouge). Lokalizacja mieszkań HLM o regulowanym czynszu była głównym czynnikiem generującym koncentrację niższych grup społecznych. Pomimo tendencji do autosegregacji i koncentracji najwyższych kategorii zawodowych w przeszłości (Brun, Chauviré 1983), zaobserwowano współcześnie wyższy poziom segregacji niższych kategorii społecznych. Segregacja najniższych kategorii społeczno-zawodowych zwiększała się szybciej niż segregacja najwyższych kategorii. Udział najwyższych kategorii społecznych wśród ogółu mieszkańców zwiększał się, podobnie jak ich poziom segregacji. W rezultacie, zajmowanie kolejnych części dzielnicy przez najwyższe kategorie społeczne nie oznacza zmniejszenia się ich poziomu segregacji.

Inne relacje przestrzenne pomiędzy grupami społecznymi zanotowano w gminie Plessis-Robinson. Szybkiemu wzrostowi segregacji najniższych kategorii społeczno-zawodowych towarzyszył spadek poziomu segregacji najwyższych kategorii. W tym przypadku również wykazano istnienie zależności pomiędzy strukturą zasobów i warunków mieszkaniowych a poziomem segregacji społecznej. Wskutek radykalnych zmian w strukturze zasobów mieszkaniowych w Plessis-Robinson w ostatnim dwudziestoleciu (wyburzeń i odbudowy całych osiedli składających się z mieszkań o regulowanym czynszu oraz „wolnych”) nastąpiła istotna poprawa warunków mieszkaniowych. Efektem tych zmian było bardziej równomierne rozmieszczenie osób zajmujących najwyższe stanowiska oraz rosnąca koncentracja kategorii robotniczych w starym zasobie mieszkań o regulowanym czynszu.

We francuskich studiach przypadków zanotowano bardzo istotny spadek udziału najniższych kategorii zawodowych oraz wzrost liczby osób zajmujących najwyższe stanowiska, który można wiązać z procesem wymiany mieszkańców i gentryfikacji. Gentryfikacja przybiera tu dwa oblicza. W XIV okręgu Paryża proces gentryfikacji ma niemal klasyczną formę: dotyczy wyższych grup społeczno-zawodowych oraz starej odnowionej zabudowy mieszkaniowej. Proces rozpoczął się w dzielnicy Montparnasse oraz Petit Montrouge i rozprzestrzenił się na kolejne rejony. Jednym z widocznych wyznaczników gentryfikacji są odnowione fasady starych kamienic, przy czym czynnikiem ograniczającym postępowanie procesu są miejsca koncentracji zabudowy o regulowanym czynszu, zwłaszcza z początku XX wieku i okresu 1950–1970. Należy podkreślić, że gentryfikacja jest uwarunkowana w tym przypadku z jednej strony działaniami prywatnych właścicieli kamienic, a z drugiej strony, pośrednio przez projekty odnowy i renowacji realizowane w XIV okręgu od połowy XX wieku.

Wskutek programów wyburzenia starej zabudowy mieszkaniowej i zastąpienia jej nową, oferującą lepsze warunki mieszkaniowe oraz bardziej zróżnicowaną strukturę (mieszkania własnościowe, lokatorskie na wolnym rynku oraz socjalne), w Plessis-Robinson postępują procesy *pseudo-gentryfikacji*. Podniesienie statusu społecznego mieszkańców nastąpiło bowiem w efekcie wyludnienia i częściowego przesiedlenia mieszkańców lokali objętych programem renowacji. Po zakończeniu realizacji odnowy miejskiej, w nowych osiedlach zamieszkali nowi mieszkańcy, należący do wyższych kategorii społeczno-zawodowych. Część hipotezy dotycząca gentryfikacji ograniczającej się wyłącznie do starych kamienic nie została więc potwierdzona. Przeprowadzone badania ilościowe wskazują na gentryfikację lub na przesłanki ku gentryfikacji ale należałoby uzupełnić je badaniami jakościowymi. Gentryfikacja jest wyraźnie związana z projektami odnowy i rehabilitacji tkanki miejskiej prowadzonymi zarówno przez władze lokalne jak i przez prywatnych właścicieli. Jest to zatem nieco odmienny proces od tego zidentyfikowanego na Ursynowie, związanego z powstaniem nowej zabudowy mieszkaniowej na terenach dotychczas niezabudowanych.

Policzone wskaźniki pauperyzacji we francuskich studiach przypadków osiągały nieco wyższe wartości na obszarach charakteryzujących się wyższym udziałem mieszkań o regulowanym czynszu oraz niższą liczbą zanotowanych transakcji na rynku nieruchomości. Mieszkańcy tych osiedli wykazywali również niższą mobilność mieszkaniową. W przypadku badanych studiów przypadków w aglomeracji paryskiej, trudno jednak mówić o marginalizacji. Mieszkania o regulowanym czynszu, zwłaszcza w granicach administracyjnych Paryża cieszą się wysokim zainteresowaniem i oferują lepsze warunki zamieszkania niż te położone na przedmieściach. Analizując wskaźniki pauperyzacji należy również pamiętać, że wyższa liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej i dodatków mieszkaniowych nie zawsze świadczy o wyższym zagrożeniu marginalizacją, lecz często wynika z szerszego dostępu do pomocy społecznej we Francji niż w Polsce (przyp. autora: wskaźnik pauperyzacji był policzony na podstawie udziału osób utrzymujących się z pomocy społecznej).

### 9.1. OCENA INTERAKCJI POMIĘDZY AKTORAMI SEKTORA MIESZKANIOWEGO

Drugim celem poznawczym było rozpoznanie i wyjaśnienie roli publicznych i prywatnych aktorów sektora mieszkaniowego w kształtowaniu zmian w strukturze zasobów i warunków mieszkaniowych, a w efekcie w zmianie oferty mieszkań na rynku. Spośród różnych podmiotów działających w sektorze mieszkaniowym wybrano trzy grupy aktorów do bardziej szczegółowych badań: aktorów odpowiedzialnych za uwarunkowania rozwoju podaży mieszkań (aktorzy decyzyjni opracowujący politykę planowania przestrzennego

i mieszkaniową na szczeblu centralnym oraz szczegółowe dokumenty na szczeblu lokalnym), aktorów odpowiedzialnych za kształtowanie podaży (dostarczających mieszkania na rynek) oraz aktorów odpowiedzialnych za popyt na rynku mieszkaniowym (gospodarstwa domowe działające aktywnie lub pasywnie na rynku mieszkaniowym). Role poszczególnych aktorów w badanych polskich i francuskich studiach przypadków były znacząco różne.

W Warszawie zaobserwowano problemy związane z systemem zarządzania gruntami. W rezultacie, często interesy prywatnych właścicieli (również deweloperów) wygrywały z inwestycjami w infrastrukturę społeczną. Wskutek braku spójnej polityki gruntowej w mieście, postępująca sprzedaż działek deweloperom znacznie zmniejszyła zasoby i rezerwy terenów miejskich, które można byłoby wykorzystać w tzw. celach zamiennych. Ponadto, centralizacja władzy w Warszawie znacząco ograniczyła kompetencje władz dzielnic w zakresie planowania przestrzennego. Władze lokalne w dzielnicach odgrywają drugorzędą rolę: mogą opiniować projekty przygotowane przez Ratusz, ale nie podejmują ostatecznej decyzji w kwestii przygotowywanych planów.

Deweloperzy mieszkaniowi realizując swoje projekty budowlane podporządkowują je maksymalizacji potencjalnego zysku. Odbywa się to często na granicy przepisów prawnych, ale w sposób wykluczający interwencję władz lokalnych. Większość budowanych osiedli przez deweloperów ma charakter zamkniętych i strzeżonych enklaw. Zaobserwowano tendencję do odgradzania się od „starych” lub „innych” mieszkańców. Zjawisko to jest częściowo wyjaśniane potrzebą zaznaczenia wyraźnych granic pomiędzy własnością prywatną a wspólną i odejścia od egalitarnych zasad socjalizmu (Polanska 2010). Jednocześnie brak polityki miasta względem osiedli grodzonych sprawia, że formy grodzienia nie zawsze komponują się z zagospodarowaniem sąsiednich terenów. W przypadku dosyć powszechnej inercji władz lokalnych, braku jasno sprecyzowanej polityki przestrzennej reprezentującej potrzeby gminy, lub środków finansowych na prowadzenie własnych inwestycji w mieszkalnictwie, głównym aktorem generującym zmiany warunków mieszkaniowych są prywatni inwestorzy a zwłaszcza deweloperzy mieszkaniowi. W tym kontekście można się zastanawiać czy w przypadku Warszawy istnieje reżim miejski, w którym koalicjantem są deweloperzy mieszkaniowi. Poczynania deweloperskie i rozrastanie się kolejnych osiedli mieszkaniowych na każdym niezabudowanym dotychczas terenie w całej Warszawie, wskazują raczej na podstawową chęć maksymalizacji zysku inwestorów mieszkaniowych. Nowy optymistyczny kierunek zmian wskazuje porozumienie o współpracy, podpisanie na okres 2 lat pomiędzy władzami lokalnymi Warszawy a Polskim Związkiem Deweloperskim w lipcu 2012 roku. W porozumieniu zawarto zapisy dotyczące współpracy w zakresie racjonalizacji działań związanych z rozbudową infrastruktury, planowaniem przestrzennym, a także wspólne rozwiązywanie kwestii dotyczących realizacji

inwestycji mieszkaniowych, wdrażania zasad zrównoważonej urbanizacji oraz promowania budowy budynków niskoemisyjnych (<http://www.um.warszawa.pl/aktualnosci/stolica-otwiera-dialog-z-deweloperami>). Na mocy powyższego dokumentu zaplanowano powołanie Zespołów do spraw infrastruktury miejskiej i planowania przestrzennego Warszawy, w skład których weszli oddelegowani przedstawiciele Miasta st. Warszawy (Dyrektorzy Biur Architektury i Planowania Przestrzennego, Infrastruktury oraz Koordynacji Inwestycji i Remontów w Pasie Drogowym oraz przedstawiciele spółek: Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji m.st. Warszawy S.A., Dalkii Warszawa S.A. oraz przedstawiciele przedsiębiorstw infrastrukturalnych z terenu Warszawy: RWE Stoen Operator Sp. z o.o. i PSG Sp. z o.o.) i Polskiego Związku Firm Deweloperskich. Ich celem ma być wypracowanie zasad współpracy w realizacji infrastruktury miejskiej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, jak również omawianie projektów planistycznych miasta i ich założeń.

Specyficznym aktorem są spółdzielnie mieszkaniowe, których działalność stanowi obecnie swoiste tło dla dynamicznych inwestycji deweloperskich. Niewielka grupa spółdzielni mieszkaniowych pełni funkcje inwestycyjne, zdecydowana większość skupia się na zarządzaniu posiadanym zasobem mieszkaniowym. Działania realizowane przez spółdzielnie opierają się wyłącznie na środkach pozyskanych od lokatorów/mieszkańców, w efekcie ich możliwości w zakresie rehabilitacji zasobów mieszkaniowych są ograniczone i skupiają się przede wszystkim na pracach remontowo-modernizacyjnych. Proces sukcesywnego wyodrębniania lokali w zasobach spółdzielni mieszkaniowych, prowadzi do kolejnego ograniczenia roli spółdzielni, niemal wyłącznie do administrowania zasobem mieszkaniowym.

W Warszawie, marginalną rolę odgrywają Towarzystwa Budownictwa Społecznego, pozostając biernym aktorem na rynku mieszkaniowym, silnie uzależnionym od wsparcia udzielanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Możliwości lokalizacji nowych inwestycji mieszkaniowych również pozostają silnie uzależnione od współpracy z władzami lokalnymi. Niemniej, TBS nie stanowią ani konkurencji ani nie są potencjalnym koalicjantem dla spółdzielni mieszkaniowych czy też dla deweloperów. Nie należy się również spodziewać zmiany tej sytuacji w najbliższym czasie.

Podobnie marginalne znaczenie mają władze lokalne jako inwestorzy budownictwa komunalnego. Budownictwo komunalne jest jednym z priorytetów strategii rozwoju miasta oraz innych dokumentów kształtujących politykę miejską, jednak realizacja planów jest bardzo powolna. Dodatkowo, lokalizacja budynków komunalnych, planowana przez władze lokalne, budzi kontrowersje i zazwyczaj sprzeciw społeczności lokalnych. Budownictwo komunalne jest spychane w rejonu i lokalizacje najmniej atrakcyjne, co w przyszłości może również stać się jednym z czynników gettoizacji tej przestrzeni zamieszkania.

Odrębną grupę aktorów stanowią osoby fizyczne, które realizują budownictwo jednorodzinne. Podobnie jak w przypadku deweloperów, obowiązują ich często ogólne wytyczne w zakresie wielkości nowego budynku i jego usytuowania na działce. Prowadzi to do tworzenia mozaikowej zabudowy mieszkaniowej, braku powiązania poszczególnych nowych budynków stylem, kolorystyką, technologią wykonania. W przypadku osób fizycznych będących właścicielami domów jednorodzinnych również pojawia się sprzeczność interesów z władzami lokalnymi. Problemy dotyczą najczęściej potencjalnych inwestycji infrastrukturalnych, które wymagają zgody właścicieli posesji na przeprowadzenie określonych prac. Przykładowo, wskutek braku zgody właścicieli na poszerzenie ulicy kosztem zmiany ogrodzeń ich działek, poszczególne płoty nie są ustawione w jednej linii. Mieszkańcy są również włączani w proces podejmowania decyzji poprzez organizację konsultacji społecznych, dotyczących zarówno inwestycji jak i innych działań zmierzających do poprawy jakości życia mieszkańców (np. konsultacje w sprawie zmiany rozkładów jazdy komunikacji miejskiej, funkcjonowania określonych terenów) czy też określonych ich grup (np. Seniorów). Jednakże przykłady Ursynowa i Bielana pokazały, że aktywność lokalnych mieszkańców, przynajmniej dotychczas, ograniczała się do kilkunastu lokalnych aktywistów, przychodzących na wszystkie organizowane spotkania konsultacyjne. Inną formą aktywności gospodarstw domowych są różnego rodzaju sprzeciwy i protesty, gdy planowane inwestycje bądź zmiany dotyczą bezpośrednio zamieszkiwanej przez nich okolicy. Przykładowo, brak zgody na dołączanie osiedli mieszkaniowych, brak zgody na lokalizację mieszkań komunalnych, etc.

Na podstawie francuskich studiów przypadków można opisać inne wymiary interakcji pomiędzy wybranymi aktorami sektora mieszkaniowego. Udział deweloperów mieszkaniowych jest tu ograniczony (zwłaszcza w Paryżu brakiem wolnych działek pod zabudowę, nowe budynki zwykle powstają na *brownfields* przede wszystkim w peryferyjnie położonych dzielnicach), a realizowane przez nich inwestycje są niejednokrotnie ściśle określone przez władze lokalne (przykład odbudowy osiedla ogrodu w Plessis-Robinson). Jednocześnie ciekawym zjawiskiem są nowe budynki wielorodzinne, budowane przez deweloperów, których oferta jest skierowana do gospodarstw domowych zainteresowanych inwestycją w mieszkania na wynajem (fr. *investissement locatif*). Prywatni inwestorzy – osoby fizyczne – mogą w ten sposób skorzystać z ulgi podatkowej.

Władze lokalne we Francji nie zarządzają zasobem mieszkań o regulowanym czynszu, współpracują natomiast z departamentalnymi instytucjami budującymi mieszkania HLM oraz z innymi instytucjami, dostarczającymi tego typu mieszkania na rynek. W przypadku planowanych wyburzeń obejmujących lokale o regulowanym czynszu, niezbędna jest zgoda prefekta, władz gmin, której dotyczy wyburzenie oraz instytucji HLM Innym ograniczeniem

wyburzeń i innych form zmniejszenia liczby mieszkań o regulowanym czynszu jest potrzeba utrzymania (zgodnie z ustawą) 20% mieszkań o regulowanym czynszu w ogólnym zasobie mieszkaniowym w gminie. Potencjalna strefa konfliktów dotyczy lokatorów HLM, którzy w wyniku zaplanowanych prac wyburzenia-odbudowy są zmuszeni do zmiany miejsca zamieszkania. Z uwagi na bardzo niski udział pustych lokali w zasobie mieszkań o regulowanym czynszu, nie wszyscy przesiedlani mieszkańcy otrzymują mieszkania w preferowanych przez siebie lokalizacjach.

W przypadku osób fizycznych, planujących budowę domu jednorodzinnego, ściśle określone reguły planowania przestrzennego opisują podstawowe cechy nowego budynku, dopasowując go w ten sposób maksymalnie do istniejącego otoczenia. W rezultacie, zabudowa jednorodzinna wydaje się bardziej spójna, harmonijna i jest realizowana z poszanowaniem ładu przestrzennego.

Mieszkańcy odgrywają istotną rolę jako aktorzy decydujący o kierunkach rozwoju dzielnicy czy gminy. W przypadku Plessis-Robinson, to mieszkańcy poparli nową formą architektoniczną powstającego centrum miasta oraz odnowę zabudowy osiedla-ogrodu, przypominającą zabudowę z II połowy XIX wieku. Współczesna architektura zaproponowana podczas realizacji pierwszych faz projektu na początku lat 1990. nie została pochlebnie oceniona, co zmusiło władze lokalne do wycofania się z przyjętych założeń. Przepisy francuskie zobowiązują władze lokalne do organizowania spotkań z mieszkańcami w celu przedstawienia planów, związanych np. z rewitalizacją danej dzielnicy. Niemniej jednak, możliwość udziału mieszkańców w podejmowaniu decyzji o tym co i w jaki sposób zmienia się w mieście, spotyka się z umiarkowanym zainteresowaniem we Francji, podobnie jak w Polsce. We Francji pojawia się natomiast nowa forma relacji pomiędzy gospodarstwami domowymi, mianowicie rywalizacja o mieszkania HLM, zwłaszcza o te położone w tzw. dobrej lokalizacji. Zróżnicowanie jakości mieszkań HLM wynikające nie tylko z okresu powstania budynków ale przede wszystkim z ich lokalizacji w przestrzeni aglomeracji paryskiej sprawia, że dystans społeczny pomiędzy lokatorami tych zasobów położonych w różnych dzielnicach i gminach aglomeracji, jest znaczący. Uzyskanie mieszkania w „lepiej” lokalizacji jest niezwykle trudne. Dodatkowo, polityka różnicowania społecznego prowadzona przez władze lokalne niejednokrotnie zawęża grono potencjalnych lokatorów, pomimo nadrzędnego celu społecznego różnicowania mieszkańców.

## 9.2. KOMENTARZ WYNIKÓW

W świetle zaprezentowanych wyników badań, oferta mieszkaniowa w aglomeracji paryskiej jest znacznie szersza niż w Warszawie, przede wszystkim z powodu zróżnicowania typów mieszkań, opisywanych poprzez: zróżnicowany poziom czynszów oraz skierowanie oferty do różnych grup mieszkańców, którzy mogą się o nie ubiegać (na podstawie zróżnicowania wysokości dochodów). Liczba mieszkań nie jest jednak wystarczająca, by zaspokoić istniejące potrzeby mieszkaniowe. W Warszawie, liczba mieszkań komunalnych jest niska, a co więcej nieustannie zmniejsza się podczas gdy ich zróżnicowanie (poza zróżnicowaniem położenia i oferowanych warunków/wyposażenia mieszkania) jest znikome. Nadal brakuje dodatkowego segmentu mieszkań, pełniących funkcję uzupełniającą pomiędzy mieszkaniami komunalnymi i socjalnymi a mieszkaniami na wolnym rynku. Rozwój sektora mieszkań TBS jest wskazany, jednak należałoby zmodyfikować jego działanie, tak by mieszkania były dostępne dla mieszkańców o średnich-niższych dochodach. W lipcu 2011 roku, w Sejmie pojawił się projekt zmiany przepisów w sprawie TBS, umożliwiający najemcom wykupienie mieszkania, co może się przyczynić do zmniejszenia liczby mieszkań również w tym zasobie. Jednocześnie ceny mieszkań TBS są zbliżone do cen mieszkań oferowanych na rynku deweloperskim, dlatego też możliwość wykupienia mieszkania nie jest szczególnie opłacalna dla jego najemcy.

Polskie i francuskie obszary badań są przykładem wdrażania odmiennych form polityki mieszkaniowej. We Francji następuje powolny wzrost liczby mieszkań o regulowanym czynszu, w Polsce spadek spowodowany prywatyzacją i wyprzedazą lokali. W obydwu przypadkach zastosowano zupełnie odmienne umotywowanie opisywanych działań.

We Francji rozwijana jest polityka różnicowania społecznego, której głównym celem jest przeciwdziałanie segregacji społecznej. W wyniku podpisywania umów z właścicielami budynków wielorodzinnych, które wcześniej zamieszkałe były wyłącznie przez lokatorów na wolnym rynku, część mieszkań uzyskuje status mieszkań o regulowanym czynszu. Poprzez wprowadzenie lokatorów socjalnych, w budynkach tych następuje różnicowanie struktury społecznej, a w konsekwencji podział na bogatszych i biedniejszych, starych i nowych mieszkańców. Zróżnicowanie społeczne w obrębie budynku prowadzi często do konfliktów społecznych, a w skrajnym przypadku do ucieczki starych mieszkańców (lokatorów na wolnym rynku), których charakteryzuje wyższa mobilność mieszkaniowa niż lokatorów w sektorze socjalnym.

Polityka różnicowania społecznego we Francji posiada słabe strony, wynikające z ukierunkowania różnicowania społecznego przez władze lokalne. Potwierdza to np. nowo utworzona dzielnica w Plessis-Robinson. Mimo że wyburzone mieszkania uspołecznione zostały odbudowane, to jednak, wyższy standard nowych mieszkań a w rezultacie wyższy czynsz za mieszkanie,

przyczyniły się do zasiedlenia nowych osiedli przez średnie kategorie społeczne (osoby o wyższych dochodach niż dawni mieszkańcy). Podobnych obserwacji dokonano w XIV okręgu Paryża, gdzie wśród nowych mieszkań o regulowanym czynszu, istotną grupę stanowią lokale o podwyższonym standardzie. Pojawia się tendencja do selektywnego zasiedlenia tych lokali (przez tzw. klasę średnią) a w konsekwencji do zmiany w strukturze społecznej mieszkańców. Ponadto, władze lokalne, w porozumieniu z instytucjami zarządzającymi zasobem, niejednokrotnie prowadzą własną politykę względem zasobów uspołecznionych i ich mieszkańców, przyjmując określone, półformalne kryteria przydziału mieszkań (np. osobom pracującym na terenie gminy). Polityka różnicowania społecznego we Francji zdaje się zmniejszać dystans fizyczny pomiędzy różnymi kategoriami społeczno-zawodowymi ale nie zmienia dystansu społecznego. W efekcie, poziom zróżnicowań społecznych jest częściowo kierowany i kreowany przez władze lokalne.

Trudno natomiast znaleźć podobne narzędzia w Polsce, gdzie nie prowadzi się świadomej polityki różnicowania społecznego. W warszawskich dokumentach strategicznych pojawiają się zapisy o zapobieganiu koncentracji osób o niższych dochodach, bezrobotnych, a jednocześnie powstaje osiedle ponad 300 mieszkań komunalnych, częściowo odizolowane od osiedli z mieszkaniami prywatnymi.

Innym specyficznym działaniem realizowanym w Warszawie jest selektywna wyprzedaż mienia komunalnego, której celem jest ujednoczenie struktury własności w budynku. W opinii władz lokalnych, przyjęcie modelu jednorodnej, prywatnej własności mieszkań w budynku, a w rezultacie równomierne rozłożenie odpowiedzialności za budynek na wszystkich mieszkańców sprawia, że zarządzanie mieniem jest lepsze niż w przypadku wspólnot mieszkaniowych z udziałem sektora publicznego. Niemniej jednak, pamiętając, że mieszkania komunalne dotychczas sprzedawano lokatorom po bardzo niskich cenach, wiele gospodarstw domowych skorzystało z takiej sposobności. Możliwe, że nowi właściciele nie będą w stanie utrzymać budynku w należytych stanie. Innymi słowy, koszty remontów części wspólnych mogą okazać się zbyt wysokie dla dawnych lokatorów komunalnych.

Istotnym elementem polityki mieszkaniowej w obu krajach jest bezpośrednie wsparcie dla gospodarstw domowych. Obydwa kraje reprezentują jednak odmienne modele państwa dobrobytu. We Francji zakres wsparcia jest szeroki, obejmuje zróżnicowane grupy społeczne i demograficzne. Funkcjonujący system dodatków mieszkaniowych w Polsce ogranicza się jedynie do osób najbiedniejszych, brakuje możliwości wsparcia przeznaczonych dla kategorii średnich i średnich-niższych.

Kolejnym elementem różnicującym francuską i polską politykę mieszkaniową są działania związane z odnową starych zasobów mieszkaniowych. Poprawa warunków mieszkaniowych w aglomeracji paryskiej wynika



z polityki zorientowanej na starą, przedwojenną zabudowę mieszkaniową. Prowadzone są również programy obejmujące przestrzeń osiedli wielkopłytowych, w tym jej lepsze zagospodarowanie (programy rezydencjalizacji). W planach rehabilitacji określa się wiele detali, związanych z gabarytami budynków, ale również materiałami, z których mogą być wybudowane, kolorystyką, typem ogrodzenia, które są następnie wymagane przy budowie nowych obiektów. W Polsce, niepełne pokrycie planami miejscowymi wydaje się być przyzwoleniem na budowanie tego co i jak chce deweloper bądź osoba fizyczna. Prowadzi to do słabej spójności architektonicznej, rosnącego zróżnicowania, mozaiki, a w efekcie do dalszego zaburzenia a nie budowania ładu przestrzennego. W Warszawie całą uwagę skupia się na ociepleniu budynków (głównie prefabrykowanych). W przypadku budownictwa komunalnego, niezbędna modernizacja instalacji grzewczej i sanitarnej, stanowią główne zadania realizowane przez władze lokalne. Obecnie nie zaplanowano zmian w otoczeniu budynków komunalnych. Podobnie w przypadku budownictwa spółdzielczego, pierwszym zagadnieniem są kwestie techniczne. W tym przypadku, zagospodarowanie przestrzeni wokół budynków jest nieco bardziej skomplikowane jeśli grunt należy do miasta i spółdzielnia nie jest uprawniona do prowadzenia na nim żadnych prac. W przypadku, gdy teren otaczający jest w użytkowaniu spółdzielni, obserwuje się działania zmierzające do poprawy jakości terenów zielonych (ogród, etc.).

\*\*\*

Podsumowując wyniki, należy zwrócić uwagę na dwa elementy. Po pierwsze, zmiana instytucjonalna, która dokonała się po 1989 roku w Polsce istotnie wpłynęła na strukturę aktorów na rynku mieszkaniowym w Polsce i relacje pomiędzy nimi. Po drugie, relacje te nie zostały formalnie i szczegółowo określone, co doprowadziło do wielu potencjalnych sytuacji konfliktogennych. Z tego też powodu, dokonana zmiana instytucjonalna zasługuje na przydomek „chaotyczna”. W efekcie panuje chaos w rozbudowie mieszkaniowej, związany m.in. z brakiem kompleksowych planów dotyczących wyposażania w usługi i infrastrukturę społeczną. Przykładem może być dzielnica Ursynów utrzymująca charakter dzielnicy mieszkaniowej a nie dzielnicy miejskiej, pomimo kilku prób zmiany tego wizerunku.

Przeprowadzone badania uświadomiły potrzebę kontynuacji i rozwinięcia analiz dotyczących zmian miejsca zamieszkania związanych z aktywną filtracją mieszkaniową w Warszawie. Na rozwinięcie zasługuje również problematyka gentryfikacji w kontekście budynków odzyskanych przez dawnych właścicieli w Warszawie oraz nakreślenie potencjalnych scenariuszy zmian fizycznych dokonywanych przez nowych-dawnych właścicieli. Ważnym tematem są badania reżimów miejskich zwłaszcza w kontekście gry o atrakcyjną przestrzeń a w związku z tym, interesujące byłoby badanie wpływu inwestycji infrastrukturalnych na kształtowanie się zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz zmian w strukturze społecznej mieszkańców.

## LITERATURA

- ADIL, 2005, *Ventes à la découpe: bilan de L'ADIL 75*, Agence Départementale d'Information sur le Logement de Paris, Paris.
- Ali Saïs-Guerain C., 2009, *Les politiques publiques d'aide au logement social*, Collection: Dossier d'Experts, territorial editions, Voiron.
- Anderson A., Vieillard-Baron H., 2003, *La politique de la ville, histoire et organisation*, ASH, Rueil-Malmaison.
- Andrzejewski A., 1977, *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 1918–1974*, Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa.
- APUR, 2008a, *L'accès au logement social à Paris, Analyse de la demande de logement social et bilan des attributions de logements sociaux à Paris en 2007*, Juillet 2008, Mairie de Paris, Atelier Parisien d'Urbanisme.
- APUR, 2008b, *Paris 21e siècle*, Atelier Parisien d'Urbanisme, Le Passage, Paris.
- Bacqué M.-H., Fijakow Y., 2006, *En attendant la gentrification : discours et politique à la Goutte d'Or (1982–2000)*, Sociétés contemporaines, 63, s. 63–83.
- Bacqué M.-H., Fijakow 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, *Paradoxes de la mixité sociale*, 2010/1–2, s. 93–111.
- Bacqué M.-H., Fol S., Lévy J.-P., 1998, *Mixité sociale en banlieue ouvrière: enjeux et représentations*, [w:] N. Haumont, J.-P. Lévy (red.), *La ville éclatée, quartiers et peuplement*, Habitat et Sociétés, L'Harmattan, Paris, s. 161–173.
- Basset K., Short J., 1980, *Housing and residential structure, alternative approaches*, Routledge & Kegan Paul, London, Boston and Heleny.
- Berger M., 2004, *Les périurbains de Paris. De la ville dense à la métropole éclatée?*, CNRS Éditions, Espaces et Milieux, Paris.
- Berger M., Brun J., 2006, *Mobilités résidentielles, navettes et recomposition des systèmes résidentiels en région parisienne*, Collection « Recherches » du PUCA, 167, Paris.
- Bidoux P.-E., Jankel S., 2010, *Les Parisiens consacrent une part croissante de leur revenu au logement*, Île-de-France à la page, n° 333, Mai 2010, INSEE, APUR, Paris.
- Bidou-Zachariasen C., Poltorak J.-F., 2008, *Le travail de gentrification: les transformations sociologiques d'un quartier parisien populaire*, Espaces et sociétés, 132, s. 107–124.
- Bonneville M., 2005, *The ambiguity of urban renewal in France: Between continuity and rupture*, Journal of Housing and the Built Environment, 20, s. 229–242.
- Bourne L. S., 1981, *The geography of housing*, London, Arnold.
- Bourne L. S., 1993, *The demise of gentrification? A commentary and prospective view*, Urban Geography, 14 (1), s. 95–107.
- Brun J., 1994, *Essai critique sur la notion de ségrégation et sur son usage en géographie urbaine*, [w:] J. Brun, C. Rhein (red.), *La ségrégation dans la ville*, L'Harmattan, Paris, s. 21–57.
- Brun J., Bonvalet C., 1998, *Logement et division sociale de l'espace*, [w:] M. Ségaud, C. Bonvalet, J. Brun (red.), *Logement et habitat, l'état de savoir*, La Découverte, Paris, s. 319–326.
- Brun J., Chauviré Y., 1983, *La ségrégation sociale. Observations et critiques sur la notion et essais de mesures à partir de l'exemple de Paris (1962–1975)*, [w:] D. Noin (red.), *Géographie sociale*, Université de Paris 1, Paris, s. 102–133.
- Budzynowska O., 1985, *Spółeczno-przestrzenna struktura Warszawskiego Zespołu Miejskiego*, Przegląd Geograficzny, 57, 3, s. 361–378.

- Burgess E. W., 1925, *The growth of the city: An introduction to a research project*, [w:] R.E. Park, E. W. Burgess, R.D. McKenzie (red.), *The city*, University of Chicago Press, Chicago, s. 47–62.
- Butler R., Noisette P., 1983, *Le logement social en France 1815–1981, De la cité ouvrière au grand ensembles*, LD/Fondations, La Découverte, Maspero, Paris.
- Caldwell J. C., 2006, *Demographic transition theory*, Springer, Dordrecht, Netherlands.
- Castells M., Cherki E., Godard F., Mehl D., 1978, *Crise du logement et mouvements sociaux urbains. Enquête sur le région parisienne*, Mouton, Paris.
- Cegielski J., 1983, *Przełom w budownictwie mieszkaniowym. Zakład Osiedli Robotniczych 1948–1955*, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa.
- Chabrol M., 2007, *Caractéristiques physiques d'un espace bâti et front de gentrification. Le cas du quartier de Château-Rouge à Paris*, Journée jeunes chercheurs, Le logement et l'habitat comme objets de recherche, GIS Socio-économie de l'habitat (CNRS, INED, Université Paris 1), LADYSS UMR 7533, Paris, 22 mai 2007, referat na konferencji.
- Chalvon-Demersay S., 1984, *Le triangle du 14<sup>ème</sup>, de nouveaux habitants dans un vieux quartier de Paris*, Éditions de la Maison des Sciences de l'Homme, Paris.
- Charlot-Valdieu C., Outrequin P., 2006, *Développement durable et renouvellement urbain. Des outils opérationnels pour améliorer la qualité de vie de nos quartiers*, Harmattan, Paris.
- Chauveau G., 1988, *Logement et habitat populaires de la fin de la deuxième guerre mondiale aux années soixante*, [w:] A. Fourcaut (red.), *Un siècle de banlieue parisienne (1859–1964), guide de recherche*, L'Harmattan, Villes et Entreprises, Paris.
- Chauviré Y., Noin D., 1980, *Typologie socio-professionnelle de l'agglomération parisienne*, Bulletin de l'Association des Géographes Français, 467, s. 51–62.
- Chenu A., Tabard N., 1993, *Les transformations socioprofessionnelles du territoire français, 1982–1990*, Population, 48<sup>e</sup> année, 6, s. 1735–1769.
- Chmielewska B., 2004, *Źródła nierówności społecznych*, Studia i Monografie 122, IE-RiGŻ, Warszawa.
- Chmielewski J. M., Mirecka M., 2001, *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- Chombart de Lauwe P.-H., 1952, *Paris et l'agglomération parisienne*, Presses Universitaires de France, Paris.
- Cichomski B., 2004, *Źródnicowania społeczne mieszkańców Warszawy w perspektywie porównawczej*, [w:] J. Grzelak, T. Zarycki (red.), *Społeczna mapa Warszawy. Interdyscyplinarne studium metropolii warszawskiej*, SCHOLAR, Warszawa, s. 11–42.
- Ciechocińska M., 1975, *Problemy ludnościowe aglomeracji warszawskiej*, Warszawa.
- Clark E., 2005, *The order and simplicity of gentrification - a political challenge*, [w:] R. Atkinson, G. Bridge (red.), *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*, Routledge, London, s. 256–264.
- Clark W., Onaka J., 1983, *Life cycle and housing adjustment as explanations of residential mobility*, Urban Studies, 20, 1, s. 47–57.
- Clerval A., 2008, *La gentrification à Paris intra-muros: dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques*, doctorat de géographie, d'aménagement et d'urbanisme, maszynopis rozprawy doktorskiej, Université de Paris 1, Paris.
- Clerval A., 2008a, *Les anciennes cours réhabilitées des faubourgs: une forme de gentrification de Paris*, Espaces et sociétés 1–2, 132, s. 91–106.

- Clerval A., 2013, *Paris sans le peuple, la gentrification de la capitale*, La Découverte, Paris.
- Coing H., 1966, *Rénovation urbaine et changement social*, Les Éditions ouvrières, Paris.
- Collet A., 2012, *Montreuil, « le 21e arrondissement de Paris » ? la gentrification ou la fabrication d'un quartier ancien de centre-ville*, Actes de la recherche en Sciences Sociales, Centre-villes, modèles, luttes, pratiques, décembre 2012, 195, SEUIL, s. 13–37.
- Coquery M., 1966, *Quartiers centraux et quartiers périphériques de Paris*, Urban core and inner city, Proceedings of the international study week, 11–17 September, Amsterdam.
- Coudroy de Lille L., 2000, *Jak dalece można porównywać miasta europejskie? Refleksje nad procesami i pojęciami na przykładzie osiedli mieszkaniowych we Francji i w Polsce*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Miasto postsocjalistyczne, organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, XIII Konwersatorium Wiedzy o mieście, Polskie Towarzystwo Geograficzne, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 99–112.
- Courageau D., 1985, *Interaction between spatial mobility, family and Career Life-Cycle: A French Survey*, European Sociological Review, 1, 2, s. 139–162.
- Czerwińska-Jedrusiak B., 2009, *Ludność i powierzchnia Warszawy w latach 1921–2008*, GUS, Warszawa.
- Czyżewska A., 2002, *Finansowanie programów rewitalizacji z Funduszy Strukturalnych*, materiały z konferencji pt. *Rewitalizacja substancji mieszkaniowej, społecznej, gospodarczej*, 10–11.09.2004, Warszawa.
- Dąbrowska-Milewska G., 2010, *Czy w Polsce potrzebne są krajowe standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych?*, ARCHITECTURAE et ARTIBUS, 1/2010, s. 12–16.
- Dangschat J., Blasius J., 1987, *Social and spatial dDisparities in Warsaw in 1978: An application of correspondence analysis to a 'Socialist' City*, Urban Studies, 24, s. 173–191.
- Dechamps E., 2001, *Droit dans la ville et droit territorialisé, la politique urbaine du logement: l'objectif de mixité sociale*, Revue Française des Affaires sociales, 3, s. 81–97.
- Djirikian A., 2004, *La gentrification du Marais: quarante ans d'évolution de la population et des logements*, maszynopis pracy magisterskiej, Université Paris 1.
- Dodier R., 2001, *Que sont devenues les classes sociales dans la géographie ?*, [w:] J.-M. Fournier (red.), *Faire la géographie sociale aujourd'hui*, Presses Universitaires de Caen, Caen, s. 227–232.
- Domański H., 2007, *Struktura społeczna*, wydanie nowe, Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR, Warszawa.
- Donzelot J., 2004, *La ville à trois vitesses: relégation, périurbanisation, gentrification*, Esprit, 303, s. 14–39.
- Dumont M. J., 1991, *Les cités-jardins du Plessis-Robinson*, Le Moniteur Architecture – AMC, 25, s. 58–62.
- Duncan O. D., Duncan B., 1955, *A methodological analysis of segregation indexes*, American Sociological Review, 20, s. 210–217.
- Engels B., 1999, *Property ownership, tenure, and displacement: in search of process of gentrification*, Environment and Planning A, 31, 8, s. 1473–1495.
- Enteman W. F., 1993, *Managerialism. The emergence of a new ideology*, The University of Winconsin Press, USA.

- Fahey T., Fanning B., 2010, *Immigration and socio-spatial segregation in Dublin, 1996–2006*, *Urban Studies*, 47, 8, s. 1625–1642.
- Fijalkow Y., Oberti M., 2001, *Urbanisme, embourgeoisement et mixité sociale à Paris*, *Mouvements*, 13, s. 9–21.
- Fijalkow Y., Prêteceille E., 2006, *Introduction. Gentrification discours et politiques urbaines (France, Royaume-Uni, Canada)*, *Sociétés Contemporaines*, 2006/3, 63, s. 5–13.
- Freyssenet M., Regazzola T., Retel J., 1971, *Segregation spatiale et déplacements sociaux dans l'agglomération parisienne de 1954 à 1968*, *Changement social en milieu urbain*, Centre de Sociologie Urbaine, Paris.
- Fribourg A.-M., 1993, *Regards sur un demi-siècle de politique du logement en France*, [w:] M.-H. Le Goascoz, F. Madoré (red.), *Marché du logement et stratégies résidentielles: une approche de géographie sociale*, Sciences Humaines et Sociales, L'Harmattan, Paris, s. 21–29.
- Fribourg A.-M., 2008, *Regards sur un demi-siècle de politique du logement en France*, [w:] D. Fée, C. Nativel (red.), *Crises et politiques du logement en France et au Royaume-Uni*, Presses Sorbonne Nouvelle, Paris, s. 21–29.
- Friedrichs J., 1998, *Ethnic segregation in Cologne, Germany, 1984–94*, *Urban Studies*, 35, 10, s. 1745–1763.
- Gaczek W. M., Rykiel Z., 1999, *Nowe lokalizacje mieszkaniowe w przestrzeni miasta*, [w:] T. Marszał (red.), *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – różnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, Biuletyn KPZK, 190, PAN, Warszawa, s. 29–47.
- Gądecki J., 2012, *I [love] Nowa Huta: gentryfikacja starej części Nowej Huty?*, Wydawnictwo IFiS PAN, Warszawa.
- Gałązka A., 1998, *Sytuacja mieszkaniowa ludności aglomeracji warszawskiej w latach 1970–1988. Zróżnicowania przestrzenne i tendencje zmian*, Wydawnictwo Continuo, Prace Geograficzne nr 169, Wrocław.
- Gale D., 1979, *Middle-class resettlement in Older Neighborhoods: The evidence and implication*, *Journal of the American Planning Association*, 45, s. 293–304.
- Ğaşior-Niemiec A., Glasze G., Lippok D., Pütz R., 2007, *Grodzenie miasta: casus Warszawy*, *Studia Regionalne i Lokalne*, 4(30), s. 5–30.
- Ginsberg-Gebert A., 1984, *Ursynów – nowa dzielnica Warszawy*, *Kronika Warszawy*, 4/60, s. 21–38.
- Glass R. 1964, *Introduction*, [w:] R. Glass 9red.), *London: aspects of change*, Centre for Urban Studies, MacGibbon & Kee, London.
- Glick P. C., 1947, *The Family Cycle*, *American Sociological Review*, *The American Family and Its Housing*, 12, 2, s. 164–174.
- Globet F., 1980, *Distribution spatiale des revenus dans l'agglomération parisienne*, *Bulletin de l'Association des géographes Français*, 467, s. 63–68.
- Główka G., 2010, *Komercyjne instrumenty finansowania projektów rewitalizacyjnych*, [w:] Z. Ziobrowski, W. Jarczewski (red.), *Rewitalizacja miast polskich – diagnoza, Rewitalizacja miast polskich*, tom 8, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, s. 148–155.
- Godard F., Castells M., Delayre H., Dessane C., O'Callaghan C., 1973, *La rénovation urbaine à Paris. Structure urbaine et logique de classe*, La Haye: Mouton, Paris.
- Górczyńska M., 2012a, *Gentryfikacja: proces eklektyczny czy jednorodny?* [w:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji w mieście*. Cz. I. XXV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydaw. UŁ, Łódź, s. 15–16.
- Górczyńska M., 2012b, *Procesy zmian społecznych w przestrzeni Warszawy. Gentryfikacja, embourgeoisement czy redevelopment?*, [w:] J. Jakóbczyk-Gryszkie-

- wicz (red.), *Procesy gentryfikacji w mieście*. Cz. I. XXV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydaw. UŁ, Łódź, s. 245–255.
- Górczyńska M., 2012c, *Specificity of gated neighbourhoods in the Bielany district (Warsaw)*, *Articulo - Journal of Urban Research [Online]*, 8 | 2012, Online since 29 June 2012, URL: <http://articulo.revues.org/2022>.
- Gray F., 1975, *Non-explanation in urban geography*, *Area*, 7, 4, s. 228–235.
- Gray F., Boddy M., 1979, *The origins and use of theory in urban geography: household mobility and filtering theory*, *Geoforum*, 10, s. 117–127.
- Grochowski M., 2001, *Polityka miejska w warunkach transformacji (przykład Warszawy)*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, cz. II, Konwersatorium Wiedzy o Mieście XIV, Polskie Towarzystwo Geograficzne, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 151–157.
- Grzeszczak J., 2010, *Gentryfikacja osadnictwa: charakterystyka, rozwój koncepcji badawczej i przegląd wyjaśnień*, Monografie 11, IGIiPZ PAN, Warszawa.
- GUS, 2009, *Panorama dzielnic Warszawy w 2008 roku*, Urząd Statystyczny w Warszawie.
- Gzell S., 2010, *Reurbanizacja: uwarunkowania*, Międzyuczelniane Zeszyty Naukowe, Urbanistyka, rok 2010, Urbanista, Warszawa.
- Gzell S. (red.), 2002, *Krajobraz architektoniczny Warszawy końca XX wieku*, Towarzystwo Urbanistów Polskich, Oddział Warszawski, Akapit-DTP, Warszawa.
- Haddon R., 1970, *A minority in a welfare state society: location of West Indians in the London housing market*, *The New Atlantis*, 1(2), s. 80–113.
- Hamnett C., 1984, *Gentrification and residential location theory: a review and assessment*, [w:] D. T. Herbert, R.J. Johnston (red.), *Geography and the urban environment: progress in research and applications*, 6, Wiley and Sons, London, s. 283–322.
- Hamnett Ch., 1991, *The blind men and the elephant: the explanation of gentrification*, *Transactions of the Institute of British Geographers NS*, 16, s. 173–189.
- Hamnett C., 2012, *Urban social polarization*, [w:] B. Derruder, M. Hoyler, P.J. Taylor, F. Witlox (red.), *International Handbook of Globalization World Cities*, Edward Elgar, Cheltenham, UK, Northampton MA, USA, s. 361–368.
- Hegedüs J., Tosics I., 1991, *Gentrification in Eastern Europe: The case of Budapest*, [w:] J. van Weesep, S. Musterd (red.), *Urban Housing for the Better-Off: Gentrification in Europe*, Stedelijke Netwerken, Utrecht, The Netherlands, s. 124–136.
- Herbert D. T., 1970, *Principal component analysis and Urban social structure: a study of Cardiff and Swansea* [w:] H. Carter, W.K.D. Davies, C.R. Lewis (red.), *Urban essays: studies in the geography of Wales*, Longman and Son, London, s. 79–100.
- Herbst I., Jadach-Sepioło A., 2010, *Modele rewitalizacji miast w Polsce – ocena założeń*, [w:] Z. Ziobrowski, W. Jarczewski (red.), *Rewitalizacja miast polskich – diagnoza*, *Rewitalizacja miast polskich*, tom 8, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, s. 191–227.
- Hoyt H., 1939, *The structure and growth of residential neighbourhoods in American cities*, Federal Housing Administration, Washington D.C.
- IAU, 2009, *La mobilité résidentielle des ménages franciliens entre 1984 et 2006*, Juin 2009, Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Ile-de-France (IAU idf), Paris.
- IAU, 2010, *Le parc social francilien, un parc d'installation de plus en plus durable*, Note rapide Habitat, 505, Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Ile-de-France (IAU idf), Paris.

- IAU, 2013, *Atlas des Franciliens*, Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France (IAU idf), Paris.
- Iwanicka-Lyrowa E., 1988, *Wpływ migracji ludności na przekształcenie struktur społecznych i zagospodarowanie przestrzenne*, Sborník referátu 5. Severomoravského Kolokvia, Karviná, s. 90–97.
- Jadach-Sepioło A., 2007, *Metody badawcze w analizie procesu gentryfikacji w miastach postsocjalistycznych*, [w:] M. Madurowicz (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Uniwersytet Warszawski, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych, Warszawa, s. 111–122.
- Jadach-Sepioło A., 2009, *Gentryfikacja w kontekście rewitalizacji*, [w:] A. Zborowski (red.), *Demograficzne i społeczne uwarunkowania*, Rewitalizacji miast polskich t.5, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, s. 125–135.
- Jałowiecki B., 2010, *Społeczne wytwarzanie przestrzeni*, SCHOLAR, Warszawa.
- Jałowiecki B., Krajewska M., Olejniczak K., 2004, *Klasa metropolitalna w przestrzeni Warszawy*, [w:] J. Grzelak, T. Zarycki (red.), *Społeczna mapa Warszawy. Interdyscyplinarne studium metropolii warszawskiej*, SCHOLAR, Warszawa, s. 132–146.
- Jażwińska-Motyłska E., 1990, *Ruchliwość społeczna i kariery zawodowe mieszkańców Warszawy*, Wydawnictwa Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa.
- Johnston R. J., Gregory D., Smith D. M., 1994, *The dictionary of human geography*, third edition, Blackwell Publishers Ltd, UK.
- Kaczmarek S., 1996, *Struktura przestrzenna warunków zamieszkania w Łodzi*, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź.
- Kaczmarek S., 2001, *Rewitalizacja terenów przemysłowych. Nowy wymiar w rozwoju miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Kährik A., 2006, *Socio-spatial residential segregation in post-socialist cities: the case of Tallin, Estonia*, Dissertationes Geographicae Universitatis Tartuenssis, 29, TARTU.
- Karwińska A., 1998, *Wartości i potrzeby społeczne a przemiany środowiska miejskiego*, AE, Kraków.
- Klukowska K., 2000, *Pierwsza liga mieszkaniowa*, DOM nr 10 dodatek do DOM, dodatek do Gazety Wyborczej nr 57, wydanie z dnia 08/03/2000 JEDYNKA.
- Knox P., Pinch S., 2010, *Urban social geography, An Introduction*, 6th edition, Prentice Hall, Pearson, Harlow.
- Korcelli-Olejniczak E., 2004, *Funkcje metropolitalne Berlina i Warszawy w latach 1990–2002. Współzależność pozycji w systemie miast Europy Środkowej*, Prace Geograficzne 198, IGiPZ PAN, Warszawa.
- Korniłowicz J., Żelawski T., 2007, *Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991–2005*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Kovács Z., 1998, *Ghettoization or gentrification? Post-socialist scenarios for Budapest*, Netherlands journal of housing and the built environment, 13, 1, s. 63–81.
- Kovács Z., 2012, *Residential segregation in Budapest before and after transition*, [w:] T. Maloutas, K. Fujita (red.), *Residential segregation in comparative perspective*, ASHGATE, Farnham, Burlington, s. 197–215.
- Krase J., 2012, *Seeing Cities Change, Local culture and class*, Urban Anthropology Series, Ashgate, England, USA.
- Lacoste G., 2010, *Panne de la construction : la mobilité résidentielle et professionnelle pénalisée*, Note rapide, 504, mai 2010, IAU-IDF.
- Launay L., 2010, *De Paris à Londres: le défi de la mixité sociale par les „acteurs clés”*, Espaces et Sociétés, 201/1–2, 140–141, s. 111–126.

- Le Garrec S., 2006, *Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout*, Plan Urbanisme Construction Architecture, PUCA, Paris.
- Lefebvre H., 1968, *Le Droit à la ville*, Paris: Anthropos (2e ed.) Paris: Ed. du Seuil, Collection Points.
- Lefebvre H., 1974, *La production de l'espace*, Anthropos, Paris.
- Lelévrier C., 1999, *Renaissance ou fin de la Politique de la Ville?*, Cahiers de l'IAURIF, Regards sur la politique de la ville, 2e trimestre 1999, 123, s. 7–35.
- Lelévrier C., 2003, *Renouvellement urbain et cohésion sociale*, Pouvoirs locaux, 58, s. 77–83.
- Lelévrier C., 2006, *Politique de la ville: gestion des territoires et mobilités*, [w:] D. Fra-boulet, D. Rivière, (red.), *La ville sans bornes, la ville et ses bornes*, Actes du colloque de Villetaneuse, 17–18 mars 2005, Nolin, s. 265–279.
- Lelévrier C., 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.
- Lévy J., Lussault M., 2003, *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Belin, Paris.
- Lévy J.-P., 1998, *Dynamique du parc immobilier et mobilité résidentielle*, [w:] M. Se-gaud, C. Bonvalet, J. Brun (red.), *Logement et habitat l'état des savoirs*, Editions la découverte, Paris, s. 336–344.
- Lévy J.-P., 1998a, *Dynamiques du peuplement résidentiel*, Sociétés contemporaines, 29, s. 43–72.
- Lévy-Vroelant C., Tutin C., 2010, *France un modèle généraliste en question*, [w:] C. Lévy-Vroelant, C. Tutin (red.), *Le logement social en Europe au début du XXIe siècle, La révision générale*, Presses Universitaire de Rennes, Collection Géographie Sociale, Rennes, s. 123–148.
- Ley D., 1980, *Liberal ideology and post-industrial city*, Ann. Ass. Am. Geogr., 70, s. 238–258.
- Ley D., 1981, *Inner city revitalization in Canada: a Vancouver case study*, Canadian Geogr., 25, s. 124–148.
- Ley D., 1986, *Alternative explanations for inner city gentrification: A Canadian assessment*, Ann. Ass. Am. Geogr., 76, s. 521–535.
- Lisowski A., 2004, *Zmiany warunków życia w aglomeracji warszawskiej w latach 1995–2000*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Zróźnicowanie warunków życia ludności miejskiej*, XVII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 67–76.
- Liszewski S. (red.), 2008, *Geografia urbanistyczna*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Louchart P., 2011, *Île-de-France: une mobilité forte pour les jeunes, faible dans le parc locatif*, Note rapide, 560, IAU-idf.
- Madoré F., 1993, *La question du logement : d'une économie de production à la gestion des stocks (l'exemple de Cholet et de la Roche-sur-Yon)*, [w:] M.-H. Le Goascoz, F. Madoré (red.), *Marché du logement et stratégies résidentielles : une approche de géographie sociale*, Sciences Humaines et Sociales, L'Harmattan, Paris, s. 29–60.
- Madoré F., 2004, *Ségrégation sociale et habitat*, Presses Universitaires de Rennes, Rennes.
- Magri S., 1988, *Le logement et l'habitat populaires de la fin du XIXe siècle à la Seconde guerre mondiale*, [w:] A. Fourcaut (red.), *Un siècle de banlieue parisienne (1859–1964), guide de recherche*, Villes et Entreprises, L'Harmattan, Paris.



- Maik W., 1992, *Podstawy geografii miast*, Wyd. UMK, Toruń.
- Mandel C., 2005, *Pression immobilière et rénovation urbaine: la gentrification du quartier populaire parisien de la Goutte d'Or*, mémoire de DESS: Urbanisme et Aménagement, maszynopis pracy magisterskiej, Université Paris 8.
- Marchand B., 1993, *Paris, histoire d'une ville, XIXe-XXe siècle*, Seuil, Paris.
- Marcińczak S., 2006, *Przemiany struktury rezydencjalnej miasta – Łódź w okresie transformacji ustrojowej (1988 – 2002)*, Biuletyn KPZK PAN, 227, IGiPZ PAN, Warszawa, s.132–146.
- Marcińczak S., Gentile M., Stępiak M., 2013, *Paradoxes of (post)socialist segregation: metropolitan sociospatial divisions under socialism and after in Poland*, *Urban Geography*, 34, 3, s. 327–352.
- Marcińczak S., Muster S., Stępiak M., 2012, *Where the grass is greener: social segregation in three major Polish cities at the beginning of the 21st century*, *European Urban and Regional Studies*, 19, 4, s. 383–403.
- Marcuse P., van Kempen R., 2000, *Globalizing cities. A new spatial order?*, Blackwell Publishing, United Kingdom.
- Marszał T., 1999, *Zróżnicowanie i kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce*, [w:] T. Marszał (red.), *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, Biuletyn KPZK PAN, 190, IGiPZ PAN, Warszawa, s. 7–27.
- Massey D. S., Denton N.A., 1988, *The dimensions of residential segregation*, *Social Forces*, 67, The University of North Carolina Press, s. 281–315.
- Matlovic R., Sedlakowa A., 2007, *Transformation processes of the urban space in post-communist cities*, [w:] M. Malikowski, S. Solecki (red.), *Przemiany przestrzenne w dużych miastach Polski i Europy Środkowo-Wschodniej*, Nomos, Kraków, s. 32–46.
- Matusik W., 2001, *Praktyka planowania przestrzennego w Warszawie w latach 1991–2001*, [w:] G. Buczek (red.), *Uwarunkowania ustrojowe i prawne kształtowania ładu przestrzennego w Warszawie*, Odział Warszawski Stowarzyszenia Architektów Polskich, Odział Warszawski Towarzystwa Urbanistów Polskich, Warszawa, s. 19–43.
- Mazur M., 2010, *Czasoprzewodnik 33 lata na Ursynowie*, MYŚLIŃSKI, Warszawa.
- Merlin P., 2003, *L'Île-de-France, hier, aujourd'hui, demain*, La Documentation Française, Paris.
- Meunier J.-M., 2000, *Le logement et l'entreprise*, DESS, Institut d'Urbanisme de Paris.
- Miciukiewicz K., 2008, *Półwiejska Street in Transition: Gentrification or Revitalisation?*, [w:] M. Nowak, M. Nowosielski (red.), *Declining cities Developing Cities. Polish and German Perspectives*, Instytut Zachodni, Poznań, s. 113–128.
- Modelewska M., 2010, *Inicjatywa JESSICA. Nowy sposób wykorzystywania środków UE w celu wspierania trwałych inwestycji i wzrostu na obszarach miejskich*, [w:] Z. Ziobrowski, W. Jarczewski (red.), *Rewitalizacja miast polskich – diagnoza, Rewitalizacja miast polskich*, tom 8, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, s. 171–176.
- Molski P., 1988, *Studia nad urbanistyką Warszawy. Mieszkalnictwo a przemiany przestrzenne miasta. Warszawa 1945–1980*, Instytut Urbanistyki i Planowania Przestrzennego Politechniki Warszawskiej, Państwowe Wydaw. Naukowe, Warszawa, Łódź.
- Morgan B. S., 1976, *The bases of family status segregation: a case study in Exeter*, *Trans. Inst. Brit. Geogr. New Series*, 1(1), s. 83–107.
- Mossberger K., Stoker G., 2001, *The evolution of urban regime theory, the challenge of conceptualization*, *Urban Affairs Review*, 36, 6, s. 810–835.

- Murzyn M.A., 2006, *Kazimierz, Środkowoeuropejskie doświadczenie rewitalizacji*, Międzynarodowe Centrum Kultury, Kraków.
- Musterd S., Ostendorf W., 1998a, *The changing distribution of incomes in Dutch cities: myth and reality*, *GeoJournal*, 46, s.29–38.
- Musterd S., Ostendorf W. (red.), 1998b, *Urban segregation and the welfare state: Inequality and exclusion in Western cities*, London, Routledge.
- Muzioł-Węclawowicz A., 2009, *Rewitalizacja dzielnic śródmiejskich*, [w:] W. Jarczewski (red.), *Przestrzenne aspekty rewitalizacji śródmieścia, blokowiska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe i powojenne*, *Rewitalizacja Miast Polskich*, tom 4, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, s. 25–87.
- Noin D. (red.), 1984, *Atlas des Parisiens*, Paris New York Barcelone, Masson.
- Nowicki J., 1975, *Pasmo Ursynów – Natolin*, *Kronika Warszawy*, 4/24, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, s. 5–21.
- O’Sullivan A., 2000, *Urban economics*, McGraw-Hill Higher Education, International Edition, Boston.
- Oberti M., 1995, *L’analyse localisée de la ségrégation urbaine: ville, quartier et cités dans la commune de la banlieue parisienne*, *Sociétés Contemporaines*, 22/23 juin/Sept., s. 127–144.
- Pacione M., 2001, *Urban geography a global perspective*, Routledge, London.
- Pahl, R. E., 1975, *Whose City?*, Longman, London.
- Pinçon M., 1976, *Les HLM, structure sociale de la population logée*, *Agglomération de Paris 1968*, 1, CSU, Paris.
- Pinçon M., Pinçon-Charlot M., 1989, *Dans les beaux quartiers*, Edition du Seuil, Paris.
- Pinçon M., Pinçon-Charlot M., 2001, *Paris: mosaïque sociale menacée*, *Mouvements*, 15/16, s. 215–217.
- Pinçon M., Pinçon-Charlot M., 2004, *Sociologie de Paris*, La Découverte, Paris.
- Pinçon M., Pinçon-Charlot M., Rendu P., 1989, *La bourgeoisie dans ses quartiers*, *Données sociales de l’Île-de-France*, s. 89–93.
- Pinçon-Charlot M., Prêteceille E., Rendu P., 1986, *Ségrégation urbaine, classes sociales et équipements collectifs en région parisienne*, ANTHROPOS, Paris.
- Pinol J.L., Garden M., 2009, *Atlas des parisiens: de la révolution à nos jours*, Parigramme, Paris.
- Pióro Z., 1962, *Ekologia społeczna w urbanistyce (na przykładzie badań lubelskich i toruńskich)*, ARKADY, Warszawa.
- Piron O., 2002, *De la rénovation urbaine au renouvellement urbain*, [w:] M. Segaud, J. Brun, J.-C. Driant (red.), *Dictionnaire de l’habitat et du logement*, Armand Colin/VUEF, Paris.
- Polanska D. V., 2010, *The emergence of gated communities in post-communist urban context: and the reasons for their increasing popularity*, *Journal of Housing and the Built Environment*, 25, s. 295–312.
- Polko A., 2005, *Miejski rynek mieszkaniowy i efekty sąsiedztwa*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Katowicach, Katowice.
- Prêteceille E., 1995, *Division sociale de l’espace et globalisation, le cas de la métropole parisienne*, *Sociétés Contemporaines*, 22/23, s. 33–61.
- Prêteceille E., 2006, *La ségrégation sociale a-t-elle augmenté? La métropole parisienne entre polarisation et mixité*, *Sociétés Contemporaines*, 62, s. 69–93.
- Prêteceille E., 2007, *Is gentrification a useful paradigm to analyze social changes in the Paris metropolis?*, *Environment and Planning A*, 39, s. 10–31.

- 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, Burlington, s. 153–176.
- Puch P., 1991, *Za co placimy*, Gazeta Wyborcza nr 628, wydanie z dnia 10/07/1991.
- Ragin C.C., 1987, *The comparative method*, Berkeley, University of California Press.
- Rajman J., 2003, *Geografia ludności i osadnictwa*, Słownik terminologiczny, Wyd. Naukowe Akademii Pedagogicznej, Kraków.
- Raymond H., 1995, préface à l'ouvrage de Jean-Marc Stebé, *La réhabilitation de l'habitat social en France*, coll. Que-sais-je, PUF, Paris.
- Rex J., Moore R., 1967, *Race, community and conflict: a study of Sparkbrook*, Oxford University Press, London.
- Rhein C., 1994, *La division sociale de l'espace parisien et son évolution (1954–1975)*, [w:] J. Brun, C. Rhein (red.), *La ségrégation dans la ville, concepts et mesures*, L'Harmattan, s. 229–257.
- Rhein C., 1998a, *Globalisation, Social Change and Minorities in Metropolitan Paris: The emergence of New Class Patterns*, *Urban Studies*, 35, s. 429–447.
- Rhein C., 1998b, *The working class, minorities and housing in Paris, the rise of fragmentations*, *GeoJournal*, 46, s. 51–62.
- Rhein C., Berger M., 1988, *Parc de logements, structure des ménages et division sociale de l'espace en région Ile-de-France*, *Strates*, 3, s. 85–130.
- Robson B. T., 1969, *Urban analysis: A study of city structure with special reference to Sunderland*, Cambridge University Press, Cambridge.
- Rossi P., 1955, *Why families Move: a study in the social psychology of urban residential mobility*, IL: Free Press, Glencoe.
- Rousseau M., 2008, *Bringing politics back in: la gentrification comme politique de développement urbain? autour des « villes perdantes »*, *Espaces et sociétés*, 132–133, s. 75–90.
- Rozenblat C., 1989, *Différenciations spatiales et sociales dans un espace urbain: les quartiers de Paris*, *l'Espace géographique*, Tome XVIII, 3, s. 264–272.
- Runge J., 2007, *Metody badań w geografii społeczno-ekonomicznej – element metodologii, wybrane narzędzia badawcze*, Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego, Katowice.
- Sagan I., 2000, *Miasto. Scena konfliktów i współpracy*, Wyd. Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk.
- Sagan I., 2001, *Koncepcja reżimu miejskiego jako metoda analizy polityki miejskiej*, [w:] H. Rogacki (red.), *Koncepcje teoretyczne i metody badań geografii społeczno-ekonomicznej i gospodarki przestrzennej*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Sagot M., 2013, *Géographie sociale et habitat en Ile-de-France, Evolutions 2001–2011*, IAU idf, Paris.
- Sakoda J.M., 1981, *A generalized index of dissimilarity*, *Demography*, 18, 2, s. 245–250.
- Sassen S., 1991, *The Global City: New York, London, Tokyo*, Princeton University Press, Princeton.
- Segaud M., Brun J., Driant J. C., 2003, *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, A. Colin, Paris.
- Segaud M., Brun J., Driant J.C., 2002, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Armand Colin/VUEF, Paris.
- Shevky E., Bell W., 1955, *Social Area Analysis: Theory Illustrative Application and Computational Procedures*, Stanford University Press, Stanford.

- Skalski K., 1994, *Francuski model rehabilitacji zasobów mieszkaniowych. Propozycja zastosowań w Polsce*, Sprawy Mieszkaniowe, 4, IGM, Warszawa, s. 102–111.
- Skalski K., 2006, *Projekty i programy rewitalizacji w latach 2000–2006. Studium przypadków*, Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji, Kraków.
- Skalski K., 2009, *Rewitalizacja we Francji. Zarządzanie przekształceniami obszarów kryzysowych w miastach*, Rewitalizacja miast Polskich tom 2, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Śleszyński P., 2004, *Kształtowanie się zachodniej części centrum Warszawy*, Prace Geograficzne, 196, IGiPZ PAN, Warszawa.
- Śleszyński P., Górczyńska M., Zielińska B., 2012, *Stan realizacji ustaleń Studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w największych miastach Polski*, opracowanie wykonane na zlecenie Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej.
- Smętkowski M., 2009, *Miasto deweloperów?*, [w:] B. Jałowiecki, E.A. Sekuła, M. Smętkowski, A. Tucholska, (red.), *Warszawa, czyje jest miasto?*, Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR, Warszawa, s. 8–88.
- Smętkowski M., 2009a, *Zróźnicowania społeczno-przestrzenne Warszawy – inercja czy metamorfoza struktury miasta?*, Przegląd Geograficzny, 81, 4, s. 461–482.
- Smętkowski M., Jałowiecki B., Gorzelak G., 2009, *Obszary metropolitalne w Polsce – diagnoza i rekomendacje*, Studia Regionalne i Lokalne, 3, s. 52–73.
- Smith N., 1979, *Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not People*, Journal of the American Planning Association, 45 (4), s. 538–548.
- Smith N., 1982, *Gentrification and uneven development*, Economic Geography, 58, 2, s. 139–155.
- Smith N., 1987, *Gentrification and the rent gap*, Ann. Ass. Am. Geogr., 77, s. 462–478.
- Sobczyk M., 1990, *Zasoby i warunki mieszkaniowe w województwie lubelskim*, Wiadomości Statystyczne, 10, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa, s. 21–24.
- Sobiech-Grabka K., 2010, *Finansowanie przedsięwzięć rewitalizacyjnych – Project finance i PPP*, [w:] Z. Ziobrowski, W. Jarczewski, (red.), *Rewitalizacja miast polskich – diagnoza*, Rewitalizacja miast polskich, tom 8, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, s. 159–164.
- Stake R. E., 1998, *Case study*, [w:] N. K. Denzin, Y.S. Lincoln (red.), *Strategies of qualitative inquiry*, SAGE publications, Thousand Oaks, London, New Delhi, s. 86–109.
- Stébé J.-M., 2009, *Le logement social en France*, 4<sup>e</sup> édition, PUF, Paris.
- Stępniać M., 2010, *Przestrzenna dekoncentracja zasobów mieszkaniowych w Warszawie w latach 1945–2008*, IGiPZ PAN, Warszawa, maszynopis rozprawy doktorskiej.
- Stępniać M., Węclawowicz G., Górczyńska M., Bierzyński A., 2009, *Warszawa w świetle Narodowego Spisu Powszechnego 2002*, Atlas Warszawy, 11, IGiPZ PAN, Warszawa.
- Swianiewicz P., Klimska U., Mielczarek A., 2004, *Nierówne koalicje – liderzy miejsc w poszukiwaniu modelu zarządzania rozwojem*, Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR, Warszawa.
- Swianiewicz P., Krukowska J., Nowicka P., 2011, *Zaniedbane dzielnice w polityce wielkich miast*, ELIPSA, Warszawa.
- Sýkora L., 1999, *Changes in the internal spatial structure of post-communist Prague*, GeoJournal, 49, s. 79–89

- Sýkora L., 2005, *Gentrification in post-communist cities*, [w:] R. Atkinson, G. Bridge (red.), *Gentrification in a Global Context: The new Urban Colonialism*, London, Routledge, s. 90–105.
- Sýkora L., 2009, *New socio-spatial formations: Places of residential segregation and separation in Czechia*, *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 100, s. 417–435.
- Szelenyi I., 1983, *Urban Inequalities under State Socialism*, Oxford University Press, Oxford.
- Texier S., 2010, *Paris contemporaine, de Haussmann à nos jours, une capitale à l'ère des métropoles, architecture et urbanisme*, Parigramme, Paris.
- Union Social pour l'Habitat, 2008, *Villes et renouvellement urbain, Les projets de résidentialisation: points de vigilance et recommandations*, Cahiers d'actualités habitat, 122, Union Social pour l'Habitat.
- van de Kaa D. J., 1987, *Europe's second demographic transition*, *Population Bulletin*, 42(1), s. 1–59.
- Walendzik D., 2000, *Sytuacja mieszkaniowa w Warszawie w latach 1994–1999*, *Wiadomości Statystyczne*, 12, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa, s. 55–60.
- Węclawowicz G., 1975, *Struktura przestrzeni społeczno-gospodarczej Warszawy w latach 1931 i 1970 w świetle analizy czynnikowej*, *Prace Geograficzne IGiPZ PAN*, 116, Ossolineum, Wrocław.
- Węclawowicz G., 1979, *The structure of socio-economic space in Warsaw in 1931 and 1970: a study in factorial ecology*, [w:] R. A. French, F. E. Ian Hamilton (red.), *The socialist city: spatial structure and urban policy*, John Wiley & Sons, Chichester, New York, Brisbane, Toronto s. 387–423.
- Węclawowicz G., 1988, *Struktury społeczno-przestrzenne w miastach Polski*, *Prace habilitacyjne IGiPZ PAN*, Ossolineum, Wrocław.
- Węclawowicz G., 1991, *Zróźnicowania społeczno-przestrzenne w aglomeracji warszawskiej (1978 i 1988)*, *Zeszyty Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN*, 2, IGiPZ PAN, Warszawa.
- Węclawowicz G., 1992, *Segregacja ludności według poziomu wykształcenia w największych miastach Polski*, [w:] K. Wódcz, K. Czekaj (red.), *Szkoła chicagowska w socjologii*, Uniwersytet Śląski, Instytut Socjologii, Polskie Towarzystwo Socjologiczne Sekcja Socjologii Miasta, Katowice – Warszawa, s. 185–222.
- Węclawowicz G., 1996, *Contemporary Poland Space and Society*, UCL Press, London.
- Węclawowicz G., 1997, *Warszawa u progu XXI stulecia*, [w:] *Przyrodnicze i społeczne walory Mazowsza w dobie restrukturyzacji*, 46 Zjazd Polskiego Towarzystwa Geograficznego, Rynia nad Zalewem Zegrzyńskim 18–21 września 1997 r., Oddział Akademicki Polskiego Towarzystwa Geograficznego IGiPZ PAN, Warszawa, s. 18–33.
- Węclawowicz G., 1998, *Social polarisation in postsocialist Cities: Budapest, Prague and Warsaw*, [w:] G. Enyedi (red.), *Social Change and Urban Restructuring in Central Europe*, Akadémiai Kiadó, Budapest, s. 55–66.
- Węclawowicz G., 1999, *Miasto polskie w transformacji – kształtowanie się miasta post-socjalistycznego*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Zróźnicowanie przestrzenne struktur społecznych w dużych miastach*, XI Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 33–44.
- Węclawowicz G., 2002, *Przestrzeń i społeczeństwo współczesnej Polski, studium z geografii społeczno-gospodarczej*, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.

- Węclawowicz G., 2003, *Geografia społeczna miast: zróżnicowania społeczno-przestrzenne*, Wydaw. Naukowe PWN, Warszawa.
- Węclawowicz G., 2007, *Geografia społeczna miast*, PWN, Warszawa.
- White M. J., 1983, *The measurement of spatial segregation*, *The American Journal of Sociology*, 88, 5, s. 1008–1018.
- Williams P., 1978, *Urban managerialism: a concept of relevance?*, *Area*, 10, 3, s.236–240.
- Wong D.W.S., 1997, *Spatial dependency of segregation indices*, *The Canadian Geographer*, 41(2), s. 128–136.
- Wong D.W.S., 2003, *Spatial decomposition of segregation indices: A framework toward measuring segregation at multiple levels*, *Geographical Analysis*, 35, 3, s. 179–194.
- Wong D.W.S., Lasus H., Falk R. E., 1999, *Exploring the variability of segregation index D with scale and zonal systems: an analysis of thirty US cities*, *Environment and Planning*, 31(3), s. 507–522.
- Zaniewska H. (red.), 2005, *Mieszkania dla ubogich w zrównoważonym rozwoju miast*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Zaniewska H., Kowalewski A.T., Thiel M., Berek R., 2008, *Zrównoważony rozwój osiedli i zespołów mieszkaniowych w strukturze miasta, kryteria i poziomy odpowiedzialności*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Zbieg K., 1978, *Socio-ecological elements of the Wrocław spatial structure*, *Acta UW*, 324, *Prace Instytutu Geografii*, B II, s. 19–30.
- Zborowski A., 2001, *Procesy globalizacji w mieście postsocjalistycznym*, [w:] I. Jazdzewska (red.), *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, *Konwersatorium Wiedzy o Mieście XIV*, cz. II, *Polskie Towarzystwo Geograficzne, Łódzkie Towarzystwo Naukowe*, Łódź, s. 94 -106.
- Zborowski A., 2005, *Przemiany struktury społeczno-przestrzennej regionu miejskiego w okresie realnego socjalizmu i transformacji ustrojowej (na przykładzie Krakowa)*, Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków.
- Zieliński J., 2001, *Warszawa-Bielany: wczoraj i dziś*, Unitex, Bydgoszcz.
- Ziobrowski Z. (red.), 2000, *Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja. Odnowa miast*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie, Kraków.
- Zuziak Z. K., 1998, *Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej*, monografia 236, Politechnika Krakowska im. T. Kościuszki, Kraków.

#### Materiały źródłowe:

- Grand Projet de Renouvellement Urbain de Paris, 2002, Plaisance-Porte de Vanves.
- Miejscowy Plan Szczegółowy Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla Młociny, Uchwała Rady Dzielnicy Gminy-Żoliborz, 1993.
- Plan d'Occupation des Sols du Plessis-Robinson, 1982–2003.
- Plan d'Occupation des Sols du XIVème arrondissement, 1982–2003.
- Plan de Déplacements Urbains de Paris, 2007.
- Plan Local d'Urbanisme de Paris, 2006, révision en 2010.
- Plan Local d'Urbanisme du Plessis-Robinson, 2004; revision en 2005.
- Programme Local de l'Habitat de Paris (premier programme en 1996, renouvelé en 2001 ; ensuite le programme 2003–2007; un nouveau PLH est prévu pour la période 2011–2017)

- Programme Local de l'Habitat des Hautes-de-Bièvre, 2007.
- Projet d'aménagement et de développement durable, PLUPADD, 2010.
- Projet de délibération, 2000, Politique de la ville, Projet de Contrat de Ville (2000–2006), Direction de la Vie Locale et Régionale, Paris, 25 septembre 2000, DVLR – 2000 063G.
- Raport o Sytuacji Społeczno-Gospodarczej Gminy Warszawa-Bielany, 1997.
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dn. 8 grudnia 2004 r. (Dz. U. Nr 265, poz. 2644) zmienione rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dn. 1 czerwca 2007 r. (Dz. U. Nr 106, poz. 728).
- SDRIF (Schéma Directeur de la région Île-de-France), projet adopté par délibération du Conseil régional le 25 septembre 2008.
- Społeczna Strategia Warszawy, Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych na lata 2009–2020, grudzień 2008.
- Sprawozdanie z działalności Ośrodka Pomocy Społecznej Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy za 2010 rok, Warszawa, luty 2011 r. ([http://www.opsbielany.waw.pl/doc/sir/sprawozdanie\\_2010.pdf](http://www.opsbielany.waw.pl/doc/sir/sprawozdanie_2010.pdf), 23/07/2011).
- Sprawozdanie z działalności Ośrodka Pomocy Społecznej Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy za rok 2005, Warszawa, marzec 2006 r. ([http://www.opsbielany.waw.pl/doc/sir/spr\\_op\\_2005.pdf](http://www.opsbielany.waw.pl/doc/sir/spr_op_2005.pdf), 23/07/2011).
- Uchwała nr 153/XXXII/09 Rady Dzielnicy Bielany z dn. 12 marca 2009 roku w sprawie Aktualizacji Strategii Rozwoju Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy na lata 2008–2015.
- Uchwała nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dn. 7 czerwca 2004 roku w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.
- Uchwała nr 736/XXXI/02 Rady Gminy Warszawa Bielany z dn. 10 lipca 2002 r. o przyjęciu Strategii Rozwoju Gminy Warszawa-Bielany do 2014 roku
- Uchwała nr LXII/1789/2005 z dn. 24 listopada 2005, w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju m.st. Warszawy do roku 2020.
- Uchwała nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dn. 10 października 2006 r. w sprawie przyjęcia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Warszawy (Załącznik nr 3 do Uchwały Nr LXXXII\_2746\_2006 Rady m. st. Warszawy) i zmieniona uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r.
- Uchwała nr XLI/1272/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 2 października 2008 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta stołecznego Warszawy na lata 2008–2012, Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego nr 188, poz. 6785.
- Uchwała nr XLII/999/2004 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 roku w sprawie sprzedaży, zamiany i nabywania lokali mieszkalnych w domach wielolokalowych, Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 309, poz. 9574.
- Uchwała nr XXII/743/2008 Rady m.st. Warszawy z dn. 10 stycznia 2008 r. o przyjęciu Statutu m.st. Warszawy, Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 23 z 27 lutego 2008 r., pod poz. 875.
- Uchwała nr XXX/995/ Rady m. st. Warszawy z dn. 8 maja 2008 roku w sprawie uchwalenia Lokalnego Planu Rewitalizacji dla m.st. Warszawa na lata 2005–2013 (zmiany wprowadzone Uchwałą z dn. 27 listopada 2008 r. o numerze XLIII/1348/2008, Uchwałą z dn. 16 kwietnia 2009 r. nr LII/1607/2009, Uchwałą z dn. 18 marca 2010 r. nr LXXIV/2290/2010 oraz Uchwałą z dn. 16 czerwca 2011 r. nr XVII/355/2011.)

- Uchwała nr XXXV/199/92 Rady m.st. Warszawy z dn. 28 września 1992 r., w sprawie przyjęcia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy.
- Uchwała nr XXXX z dn. 1997 r. o przyjęciu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Warszawa-Bielany.
- Uchwała nr XXXX z dn. 1998 r. o przyjęciu Strategii Rozwoju Gminy Warszawa-Ursynów do 2010 r.
- Uchwała nr XXXX z dn. 23 grudnia 1999 r. o przyjęciu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Warszawa-Ursynów.
- Uchwała Rady Dzielnicy Gminy-Żoliborz nr 440//VII/94 z dn. 11 maja 1994, w sprawie przyjęcia Miejscowy Plan Szczegółowy Zagospodarowania Przestrzennego Wólki Węglowej, Dz. Urz. Woj. Warszawskiego nr 14, 20.10.1994.
- Uchwała Rady Dzielnicy Gminy-Żoliborz nr 441/VII/94 z dn. 11 maja 1994, w sprawie przyjęcia Miejscowego Planu Szczegółowego Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla Radiowo w Warszawie, Dz. Urz. Woj. Warszawskiego nr 20, 21.11.1994.
- Uchwała Rady Gminy Warszawa-Bielany nr 401/XVIII/00 z dn. 8 grudnia 2000 r. w sprawie przyjęcia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Młociny – cz. I, Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 54, 29.03.2001.
- Uchwała Rady Gminy Warszawa-Bielany nr 431/II/01 z dn. 19 stycznia 2001 r. w sprawie przyjęcia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części rejonu urbanistycznego ŻJ „Młociny”, obejmującego teren „Węzła Północnego” część I planu, Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 54, 13.04.2001.
- Uchwała Rady Gminy Warszawa-Bielany nr 432/II/01 z dn. 19 stycznia 2001 r. w sprawie przyjęcia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Młociny – cz. II, Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 54, 13.04.2001.
- Uchwała Rady Gminy Warszawa-Bielany nr 585/XVIII/01 z dn. 7 grudnia 2001 r. w sprawie przyjęcia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Młociny – cz. IIb, Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 122, 11.05.2002.
- Uchwała Rady Gminy Warszawa-Bielany nr 741/XXXII/02 z dn. 30 sierpnia 2002 r. w sprawie przyjęcia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części rejonu urbanistycznego ŻH-Wawrzyszew Placówka Południowa, Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 270, 17.10.2002.
- Uchwała Rady Gminy Warszawa-Bielany nr 749/XXXIV/02 z dn. 20 września 2002 r. w sprawie przyjęcia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ZD Marymont I – część II Serek Bielański, Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 270, 17.10.2002.
- Uchwała Rady Gminy Warszawa-Bielany nr 779/XXXVI/02 z dn. 9 października 2002 r. w sprawie przyjęcia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części rejonu urbanistycznego ZD Marymont, Marymont II część I, Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 284, 4.11.2002.
- Uchwała Rady Gminy Warszawa-Bielany nr XXIX/578/2004 z dn. 22 kwietnia 2004r. w sprawie przyjęcia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Marymont I – część III, Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 129, 17.10.2004.
- Uchwała Rady Gminy Warszawa-Ursynów 165/99, z dn. 16 listopada 1999 r. w sprawie przyjęcia Miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego Wsi Kabaty, Dz. U. woj. mazowieckiego, Nr 115 z dn. 29.12.1999.
- Uchwała Rady Gminy Warszawa-Ursynów 520 / 98 z dn. 12 maja 1998 r. w sprawie przyjęcia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego os. Wolica., Dz. U. woj. warszawskiego nr 35, 8.07.1998.



- Uchwała Rady Gminy Warszawa-Ursynów 525 /98 z dn. 26 maja 1998 r. w sprawie przyjęcia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Gandhi, Rosoła, Płaskowickiej, Szolc Rogozińskiego, Dz. U. woj. mazowieckiego, Nr 99 z dn. 16.04.2002.
- Uchwała Rady m.st. Warszawy Nr L/1520/2009, z dn. 26 lutego 2009 r. w sprawie przyjęcia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Natolina Zachodniego – część „Moczydłowska Wschód”, Dz. U. woj. mazowieckiego, nr 60 29.04.2009.
- Uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXIII/1874/2005, z dn. 8 grudnia 2005 r. w sprawie przyjęcia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Młociny IV, Dz.U. woj. mazowieckiego nr 283 z dn. 23.12.2005.
- Uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXVII/2081/2009 z dn. 26 listopada 2009 r. w sprawie przyjęcia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu urbanistycznego ŻD Marymont – Marymont I – część I, Dz.U. woj. mazowieckiego nr 217, 24.12.2009.
- Uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXVI/2533/2010, z dn. 15 lipca 2010 r. w sprawie przyjęcia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu tzw. Pyr Leśnych, Dz. U. woj. mazowieckiego (oczekiwanie na publikację).
- Uchwała Rady m.st. Warszawy nr XI/316/2007, z dn. 14 czerwca 2007 r. w sprawie przyjęcia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ursynowa Zachodniego część zachodnia A, Dz. U. woj. mazowieckiego nr 149, 1.08.2007.
- Uchwała Rady m.st. Warszawy nr XI/317/2007 z dn. 14 czerwca 2007 r. w sprawie przyjęcia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ursynowa Zachodniego część wschodnia, Dz. U. woj. mazowieckiego nr 149, 1.08.2007.
- Uchwała Rady m.st. Warszawy nr XVI/230/2003, z dn. 04 września 2003 r. w sprawie przyjęcia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ulicami Gandhi, Rosoła Płaskowickiej i Grzegorzewskiej, Szolc Rogozińskiego część B, Dz. U. woj. mazowieckiego nr 244 z dn. 18.09.2003.
- Uchwała Rady m.st. Warszawy nr XX/679/2007, z dn. 6 grudnia 2007 r. w sprawie przyjęcia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Natolina Zachodniego – część „Moczydłowska Zachód”, Dz. U. woj. mazowieckiego nr 266 24.12.2007.
- Uchwała Rady m.st. Warszawy nr XX/680/2007, z dn. 6 grudnia 2007 r. w sprawie przyjęcia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Natolina Zachodniego – część „Żoły”, Dz. U. woj. mazowieckiego, nr 266 24.12.2007.
- Uchwała Rady m.st. Warszawy nr XXX/800/2008, z dn. 24 stycznia 2008 r. w sprawie przyjęcia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Natolina Zachodniego - „Park Wyżyny cz. A”, Dz. U. woj. mazowieckiego, nr 57 23.04.2008.
- Uchwała Rady m.st. Warszawy nr XXXVI/1090/2008, z dn. 10 lipca 2008 r. w sprawie przyjęcia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Ursynów Południe-Kabaty, Dz. U. woj. mazowieckiego, nr 138 13.08.2008.
- Uchwała Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 6 lipca 1995 r. w sprawie polityki mieszkaniowej Państwa w okresie transformacji społeczno-gospodarczej, M.P. z dnia 26 lipca 1995 r. poz. 412.
- Ustawa 210 z dn. 16 września 1982 r., Prawo Spółdzielcze.
- Ustawa Besson, loi Besson, n° 90–449, 31 mai 1990.
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r. ( Dz. U. Nr 80, poz. 717).

- Ustawa o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw z dnia 17 grudnia 2004 r. (Dz. U. z dnia 29 grudnia 2004 r.)
- Ustawa Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), n° 2000–1208, 13 décembre 2000.
- Ustawa solidarności finansowej, loi de la solidarité financière entre les communes, Loi n°91–429, 13 mai 1991.
- Ustawa Ukierunkowania dla Miast, loi d'orientation pour la Ville, n° 91–662, 13 juillet 1991.
- Ustawa z dn. 08 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania, Dz. U. nr 183, poz. 1354 ze zm.
- Ustawa z dn. 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz.U. z 2007 r. Nr 125, poz. 873.
- Ustawa z dn. 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw, Dz. U. z dnia 29 grudnia 2004 r.
- Ustawa z dn. 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termo modernizacyjnych, Dz. U. Nr 162 poz. 1121 z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dn. 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw Dz. U. Nr 65, poz. 545.
- Ustawa z dn. 20 kwietnia 2004r. o Narodowym Planie Rozwoju, Dz. U. z dnia 24 maja 2004 r. Nr 116 poz. 1206.
- Ustawa z dn. 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów, Dz. U. z 2008 r. Nr 223, poz. 1459.
- Ustawa z dn. 24 czerwca 1994 o własności lokali, Dz.U. z 1994r. Nr 85, poz. 388.
- ZAC Jean Zay, l'ilot Plaisance-Vandamme, délibération du 9 juin 1997; direction de l'aménagement urbain et de la construction, Mairie de Paris.
- Załącznik nr 2 do uchwały Nr XLIII/1348/2008 Rady m.st. Warszawy z dn. 27 listopada 2008 r. zmieniającej uchwałę w sprawie Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta stołecznego Warszawy na lata 2005–2013, Mikroprogram Rewitalizacji Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy na lata 2005–2013.
- Zarządzenie nr 10 Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 29 stycznia 1974 r. w sprawie ustanowienia normatywu technicznego projektowania mieszkań i budynków mieszkalnych wielorodzinnych dla ludności nierolniczej. Dz. Bud. Nr 2 z dnia 2 lutego 1974 r., poz. 3
- Zarządzenie nr 9 Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 29 stycznia 1974 r. w sprawie wskaźników i wytycznych dla terenów mieszkaniowych w miastach, Dz. Bud. Nr 2 z dnia 2 lutego 1974 r., poz. 2.
- Zone d'Aménagement Concerté Cité-Jardins Haute, 2004.
- Zone d'Aménagement Concerté Cœur de Ville, 1991.
- Zone d'Aménagement Concerté Collège, 1995.
- Zone d'Aménagement Concerté Didot, 1988.
- Zone d'Aménagement Concerté Guillemintot, 1974, l'extension du périmètre en 1978 (ZAC Guillemintot-Véringetorix), modification en 1984 à la suite de la création de la ZAC Jean Zay.

Strony internetowe:

[http://www.paris.fr/portail/pratique/Portal.lut?page\\_id=7042&document\\_type\\_id=4&document\\_id=21439&portlet\\_id=16186](http://www.paris.fr/portail/pratique/Portal.lut?page_id=7042&document_type_id=4&document_id=21439&portlet_id=16186)

[http://www.ile-de-france.equipement.gouv.fr/rubrique.php3?id\\_rubrique=11](http://www.ile-de-france.equipement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=11)

<http://www.offices-hlm.org>

<http://www.datar.gouv.fr>

[http://www.fr.org.pl/index.php?option=com\\_content&task=view&id=94&Itemid=156](http://www.fr.org.pl/index.php?option=com_content&task=view&id=94&Itemid=156).

<http://www.paris.fr>

[http://termodom.pl/inne/kredyty/fundusz\\_termomodernizacyjny](http://termodom.pl/inne/kredyty/fundusz_termomodernizacyjny)

[http://www.stat.gov.pl/bdl/app/strona.html?p\\_name=indeks](http://www.stat.gov.pl/bdl/app/strona.html?p_name=indeks) (Bank Danych Lokalnych, GUS)

<http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/donnees-detaillees/duicq/uu.asp?reg=11&uu=75851>

<http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/donnees-detaillees/duicq/uu.asp?reg=11&uu=75851>.

<http://mojursynow.gazeta.pl/mojursynow/1,89342,5205748.html>

<http://www.emmerson.pl/strona.aspx?id=2913>

<http://www.mediateka.waw.pl/>

<http://www.oferty.net/statystyki/022014/mieszkania-sprzedaz-Warszawa>

<http://www.um.warszawa.pl/aktualnosci/stolica-otwiera-dialog-z-deweloperami>)

Introduction

## CHANGES IN THE SOCIAL AND SPATIAL DIFFERENTIATIONS IN SELECTED DISTRICTS IN WARSAW AND IN PARIS AGGLOMERATION: DYNAMICS AND ACTORS

### SUMMARY

The goal of this research was to provide the knowledge about the dynamics of social disparities in urban areas and to identify the actors who generate their changes. To this end, the empirical research was conducted in two European cities: Paris and Warsaw. The selection of these two different European capitals was not accidental. Paris, being a global city, is an example of booming Western European city; while Warsaw, located in Central Europe, represents a city with an extremely turbulent history due to changes from pre-war capitalism through centrally-planned economy to post-socialist open market.

It has been already in the 1970s, when special attention was paid to the different social patterns between American, Western and socialist cities (Szelenyi 1983), which had led to the formation of different socio-spatial structures. The political and economic transformation in Central Europe launched a series of changes that theoretically could have contributed to greater similarity with their neighbors across the Berlin Wall. Despite the passage of more than 20 years since the fall of the socialist regime, the scientific discussion about the similarities and the differences between Western European and post-socialist cities is still ongoing. Moreover, one may point to the birth of specific specialization of some urban geographers, focusing their research on „post-socialist Europe.” Therefore, „otherness”, or perhaps „specificity” of the cities in Central Europe is still clearly emphasized in the urban studies.

## *OBJECTIVES AND RESEARCH QUESTIONS*

This study had cognitive and explanatory objectives, and its results complement the debate on similarities and differences between Western European and post-socialist cities. The first aim of the study was to identify the socio-spatial changes taking place in Western and Central European city after 1989. The changes of the social structure of the city lead to a change in the socio-spatial differentiation manifested by an increase or decrease in the level of social segregation, describing the degree of uneven distribution of different social groups in urban space. These changes in the distribution of social groups may be generated by the processes of social filtering or gentrification. In this context, the following research questions have been set up: what are the changes in the level of social segregation in the studied areas? Which groups and social categories undergo the most visible changes in terms of their level of segregation? What processes of social change (filtration, gentrification) are crucial in the studied areas?

The second objective was to identify and explain the mechanisms that shape the socio-spatial differentiation in these two urban areas. It was assumed that the changes in the social structure and the population structure are partly generated by the changes in the housing stock and in housing conditions, evoked by the creation of new buildings and the rehabilitation and modernization of the old ones (Lévy, 1998a). In the light of this statement, the following research questions have been formulated: what are the mechanisms and especially the actors who influence the contemporary changes of the housing stock taking place in the cities? How the changes in the structure of housing stock and housing conditions affect socio-spatial differentiation? What are the most influential actors within the housing sector (public, private) that generate changes in the structure of housing?

## *THEORETICAL BACKGROUND*

The concept of urban managers was the starting point for the analysis. In this concept, the different types of actors (mainly public), affecting the allocation and distribution of housing are defined (Pahl 1970). Regarding this concept, three categories of actors were distinguished in this study. The first group consisted of public actors responsible for policy planning and housing (including policies related to construction, maintenance and rehabilitation and renovation of housing stock). The second category included both public and private actors providing new housing on the market (local authorities, HLM institutions responsible for construction and management of social dwellings with regulated rents, housing cooperatives, Social Housing Associations, housing developers, individuals). The third group consisted of private actors: households. It was assumed that households can have affected changes through: (1) construction of new houses, (2) conducting works related to the rehabilitation of buildings, (3) residential mobility. The households seek to improve, or at least to maintain their housing conditions through sale and purchase of a new (different) flat (see Pacione 2001). The residential mobility partly impacts the changes in population structure of buildings and districts, which in turn, makes the households actors actively participating in changing the socio-economic valorization of local housing stock (Lévy 1998).

With regard to historical and economic preconditions, that constituted the background for the following stages of development of the Western and Central European city, one should expect different forms of social differentiation and different configurations of public and private actors, who deliver new housing and modify housing conditions, both in the sector of free market housing and public (social) housing.

One of the prerequisites to undertake this study was the willingness to comprehend the dynamics of changes in the level of segregation of socio-professional groups in Warsaw, as in previous studies, these evolutions were investigated using solely the level of education (Węclawowicz 1992, Marcińczak et al., 2012, 2013). Other studies have focused primarily on the role of different actors in the spatial and functional changes in Warsaw (e.g. Smętkowski 2009, Jałowicki 2010). Therefore, the elaboration of the analysis combining both elements was legitimated.

### CASE STUDY AREAS

The in-depth analyses were carried out in the four case study areas. Their selection was dictated by the willingness to present a range of activities of public and private actors and their impact on the social composition of neighborhoods. Therefore, the case studies served as explanatory instruments of social changes in space (instrumental case study, cf. Stake, 1998), and a direct comparison between the variables describing these areas was not a goal of this study.

In Poland, two districts in Warsaw were selected: Bielany and Ursynów. Both of them represent peripheral districts but with very efficient transport infrastructure, connecting them with the city centre. However, in terms of built environment, they are slightly different. In Bielany, a certain number of pre-war buildings survived the Second World War. Due to localization of the ironworks in 1950s, the number of population was growing and its socio-professional profile corresponded to the needed workforce. The large housing estates are visible markers in the contemporary urban landscape of this district, along with newly constructed gated and guarded estates (both with multi-family and single-family housing). The history of rapid development of Ursynów is mainly associated with the large housing estates constructed in 1970s and 1980s. Since their construction, these estates were inhabited by middle and upper social categories which influenced the social composition of the district in the future. The diversity of new housing estates, low number of municipal dwellings, underground line and proximity to the Kabaty forest – are the main amenities in this district, which is placed among the most attractive places for residence in Warsaw.

In France, the research area was extended and covered Paris agglomeration, consisting of the city of Paris and the first suburban ring. In this way, French case studies included: the 14th district of Paris and Plessis-Robinson municipality (located in Hauts-de-Seine department). The 14th district of Paris is characterized by one of the highest concentration of social housing in Paris (21.9% in 2007) and provides the examples of different processes of change. Numerous urban renewal programs implemented since 1960s have led to the construction of large housing estates with regulated rents. On the one hand, the process of social upgrading undergoes since the 1980s, but on the other hand, the concentration of social housing hampers the overall evolution. The municipality of Plessis-Robinson is an interesting example of the commune, where newly elected local authorities have commenced significant changes in the built environment through demolition of poorly inhabited estates and reconstruction of new version of garden neighbourhoods. These operations have strongly impacted the social composition in the area.

### MAIN DATA SOURCES AND METHODS

The study covers the period of the last two decades, i.e. since the early 1990s till 2010. However, due to limitations associated with the availability of the latest statistics on the lowest level of aggregation, studies at the scale of statistical regions were carried out using the data from the available population census. In Warsaw these were: National Census of Population (NSP) in 1988 and 2002, and in Paris agglomeration: General Census of Population (RGP) in 1990, 1999 and 2006. Because of the many differences in the methods of data collection and definition of variables within the census, a direct comparison of data between two countries was limited.

In addition, other materials and statistical studies were used at the scale of neighborhoods and cities. In order to identify and clarify the role of actors in public sector housing, the wide range of qualitative materials was collected, such as documents prepared in the framework of local spatial planning policy, housing and urban regeneration policies.

The diversification of sources of data used in this study imposed the choice of quantitative and qualitative research methods. In order to provide the knowledge about housing conditions and changes in the structure of ownership of dwellings, mainly statistical analyses were adopted: index of dynamics and change, Spearman or Pearson correlation coefficients, hierarchical classification and indexes of segregation (dissimilarity index and delta) as well as index of gentrification and pauperization. Moreover, morphological changes were investigated on the basis of qualitative sources including: observation, photographs, information derived from planning studies, architectural and historical studies.

### RESULTS AND CONCLUSIONS

This study had two cognitive objectives. The first objective was to identify and explanation socio-spatial changes taking place in selected areas in Warsaw and Paris agglomeration. In both urban areas, an increase in the social status occurs, and is associated with a decrease in the share of the lowest socio-professional categories. This phenomenon, however, had a different intensity in the studies cases. Moreover, in Polish case studies, an increase in the share of medium socio-professional categories was reported, while in French case studies, this concerned mainly the upper socio-professional categories. These findings are not surprising if we look more broadly at the position of the two cities in European or global settlement system, in which Paris is one of the global cities and Warsaw is among international metropolis, however, placed at lower position in their hierarchy (Smętkowski et al., 2009).

Concerning the research hypothesis about the rising level of social segregation in the examined case studies, its verification did not lead to clear answer. In Warsaw, the level of segregation of social groups with lower status is somewhat higher than groups with upper social status. As a result, the scope of housing choices of lower social categories becomes weaker and weaker. In terms of residential choices, middle and upper social categories have wider possibilities, which may explain to some extent their more equal distribution in the urban space. The comparison of the values of segregation indices in the two periods (1988 and 2002), in the districts of Bielany and Ursynów indicates a very slight variations of their level. Thus, it confirms the results of other studies on social segregation, conducted at the city level (Marcińczak et al., 2012, 2013). Both the upper and lower socio-professional categories are characterized

by moderate or low levels of segregation, therefore, a part of the hypothesis concerning the dispersion of the lower social categories could not have been confirmed.

The areas with the most diverse housing stock in terms of the period of construction, ownership status and type (single-family and multi-family housing), obtained higher values of segregation and concentration indexes. In areas with a high share of the municipal building, there was a clear concentration of the lowest socio-professional category. In Ursynów, where the share of municipal dwellings was very low, the values of segregation index were higher in the areas with overrepresentation of new housing estates. With regard to the abovementioned results, the thesis about a direct link between the levels of social segregation of housing conditions and the impact of the new housing on the increase in the level of segregation at the micro level (of statistical regions) was confirmed to certain extent. Nevertheless, final confirmation of this thesis is not possible solely on the basis of statistical data by statistical regions and these investigations should be deepened through qualitative studies. Using the achieved results, we can clearly define a hierarchy of factors that contribute to the increase in the level of segregation in Warsaw: with the period of building construction being on the first place and ownership structure on the second.

Being the result of changes in the number of the upper socio-professional categories, the process of gentrification in Warsaw took three different forms. In Bielany we observed "seeming" gentrification, through a clear decline in the share of persons occupying the lowest positions while maintaining or a slight decline in the number of persons belonging to the upper social and occupational categories. In this way, the value of gentrification index increased but falsified the actual process in the district. In the case of old buildings, the housing conditions have not been improved. Apart from thermo-modernization operations in certain prefabricated buildings, hardly any major regeneration programs were implemented. However, we can observe actions related to the rehabilitation of the facades of buildings from the early twentieth century, led by individual owners. In general, better housing conditions are offered mainly by new single-family or multi-family buildings, mostly constructed in the form of gated and guarded estates (Górczyńska 2012c).

In Ursynów, high values of gentrification index are not explained by the phenomenon of „taking over” the space by the upper social groups, but result from specific occupational structure of new housing estates (mostly inhabited by persons occupying high positions). This phenomenon sometimes called “redevelopment” is considered by certain researchers as a form of gentrification. This change in the social structure is generated primarily by new housing developments and arrival of new residents and not by the renewal of the old, historic tissue and regain of space previously inhabited by lower social groups. In this way, the hypothesis concerning the origin of the process of gentrification in Warsaw was confirmed.

In addition to the abovementioned types of gentrification, the evidence for a third form of this process, slowly evolving in Warsaw was identified. This new form of gentrification is associated with the restitution of private properties nationalized in 1945. Nationalized buildings (and land), which have played till now the role of municipal housing are gradually restituted to former private owners and renovated by them. A certain number of such properties has been also identified in Bielany. In the future, it is expected that this process will intensify in Warsaw and may become the specific feature of the process of gentrification in this post-socialist city.

In Paris case studies, the hypothesis concerning changes in the level of segregation has also been partly confirmed. In the 14th district of Paris, there was an increase in the level of segregation in the neighborhoods with a high diversity of housing in terms of their ownership structure. However, this increase does not apply to all socio-professional categories (mostly to pensioners, sales personnel, craftsmen and workers). The fluctuations in the level of segregation of the upper social and occupational categories were almost insignificant. The localization of HLM dwellings corresponded to the concentration of lower social groups. Despite the former tendency to auto-segregation and greater concentration of the upper social categories (Brun, Chauviré 1983), nowadays we observed a higher level of segregation of lower social categories. The level of segregation of the lowest socio-professional categories increased more rapidly than the level of segregation of the upper category. The share of the upper social categories in the total population increased, as well as their level of segregation. As a result, the fact of spreading of areas inhabited by the upper social categories does not necessarily mean a decrease in the level of their segregation.

Other spatial relations between social groups were observed in Plessis-Robinson. The rapid growth in the level of segregation of lower social categories was accompanied by a decrease in the level of segregation of the upper social groups. Also in this case, a relationship between the structure of housing and housing conditions and the level of social segregation was confirmed. The radical changes in the housing stock in Plessis-Robinson over the last two decades led to substantial improvement of housing conditions. In a consequence, the distribution of population occupying higher positions became more even and a concentration of workers in the old public dwellings rose.

In French case studies, a significant decrease in the share of the lowest social categories and an increase in the number of population occupying the highest positions were noted, which can be associated with the process of population replacement and gentrification. The process of gentrification takes here two facets. In the 14th arrondissement, gentrification has almost classical form and refers to the arrival of upper socio-professional groups and renovation of old buildings. However, the areas of concentration of social housing, especially those constructed in the early twentieth century and the period of 1950–1970, limit the process of social upgrading. It should be emphasized that gentrification is determined in this case, on the one hand, by the actions of private landlords, on the other hand, indirectly through renewal and restoration projects implemented in the 14th district since the mid of twentieth century.

In Plessis-Robinson, the demolition of the old housing and construction of new, offering better housing conditions and more diverse tenure structure (free market and social dwellings), created the process of pseudo-gentrification. Partial depopulation and relocation of old residents from the areas covered by the program of renovation were lying behind the raise of the social status in these areas. After the urban renewal program had been completed, new housing estates were occupied by the residents issued mainly from the middle and upper social categories. Thus the part of the hypothesis concerning the gentrification limited solely to the old housing is not confirmed. The quantitative research points out that gentrification or premises to gentrification occurred in Plessis-Robinson but this analysis should be complemented with qualitative studies. To conclude, in French case studies, the process of gentrification is clearly associated with urban renewal and rehabilitation carried out by both local authorities and private owners. It is therefore a slightly different from the processes identified in Ursynów, where new housing was constructed on previously vacant land.



The second objective of this study was to identify and to clarify the role of public and private actors of the housing sector in shaping changes in the structure of housing stock, and as a result in the change of housing offer on the market. Among various entities operating on the housing sector, we selected three groups of actors for a more detailed study: actors responsible for the preconditions for housing supply (stakeholders and decision makers who develop the policies of spatial planning and housing at the central level and detailed documents at the local level), actors directly responsible for shaping housing supply, and finally those responsible for the demand in the housing market (active or passive households). The roles of different actors in the studied Polish and French case studies were significantly different.

In Warsaw, we observed problems associated with land management system. As a result, the interests of private owners (e.g. developers) have been often winning with investments in social infrastructure. Due to the lack of a coherent land management policy in the city, the progressive sale of land to developers significantly reduced the land reserves that could be used in so-called “exchange purposes”. In addition, the centralization of management in Warsaw significantly reduced the competences of the district’s authorities in the field of spatial planning. Local authorities in the districts play a secondary role: they can provide opinions on drafts of the master plans prepared by the Town Hall, but they did not take final decisions concerning these plans.

While implementing their construction projects, housing developers follow the principle of maximization of potential profit. This happens often on the verge of legislation, but in a way that excludes direct intervention of the local authorities. Most of the housing estates built by developers is gated and guarded. There is also a tendency to fence off from the „old” or „other” groups. This phenomenon is partly explained by the need for establishing clear boundaries between private and public property and cutting off from egalitarian principles of socialism (Polanska 2010). At the same time, lack of local policies regulating the construction of gated communities results in disharmony between new fenced estates and surrounding areas. In the case of fairly universal inertia of local authorities, the lack of explicit spatial policy representing the needs of the municipality, or the financial resources to conduct its own investment in housing, the main actors generating changes in housing stock are private investors and particularly housing developers. In this context, one may wonder whether in the case of Warsaw there exists an urban regime, in which housing developers are the members of coalition. The process of sprawling of housing on almost all previously vacant areas across Warsaw, indicate rather a basic willingness of housing investors to maximize their profit. Recently signed cooperation agreement between local authorities in Warsaw and the Polish Association of Developers might be considered as new optimistic levers of change in this field. The agreement contained provisions on cooperation in the field of rationalization of activities related to the expansion of infrastructure, urban planning, common solutions for housing investments, as well as implementation of the principles of sustainable urban development and promotion of construction of low-carbon buildings.

The housing cooperatives remain very specific actors whose activities are rather a kind of background for the dynamic investments of developers. A small group of housing cooperatives is still involved in construction, and the majority of them focus on the management of possessed housing stock. The activities carried out by the cooperatives rely solely on resources obtained from the tenants and homeowners; as a consequence, their capabilities in the field

of rehabilitation of housing stock are limited and focus primarily on required repairs and modernization. The process of gradual privatization of dwellings within the stock of housing cooperatives, leads to another limitation of their role, almost exclusively to the administration of the housing stock.

In Warsaw, the role played by the Social Housing Associations (TBS) is marginal, and they rather remained passive actors on the housing market, heavily dependent on the support provided by the Bank of National Economy. The possibilities of localization of new housing investments also remain highly dependent on cooperation with local authorities. However, the TBS are neither competitors nor potential partners for coalition for housing cooperatives or developers. Probably this situation is not going to change in the near future.

Likewise the TBS, the importance of local authorities as investors in municipal housing is also marginal. The construction of municipal dwellings is one of the priorities of urban development strategy and other documents shaping urban policy, but implementation of these goals is very sluggish. In addition, the localization of municipal buildings, planned by local authorities, is sometimes controversial and usually invokes protests of local inhabitants. In this way, municipal construction is pushed into areas and locations of the least attractiveness, which may become one of the factors of their "ghettoization" in the future.

The individuals, constructing single-family housing, constitute a separate group of actors. As in the case of developers, they are often obliged to follow only very general guidelines about the size of new building and its location on the plot. This leads in turn to the creation of a mosaic of housing, lack of alignment of individual new buildings' style, colors and construction technologies applied. For individuals who own single-family homes, the conflict of interests with the local authorities also appears. The most common issues evoking conflicts relate to potential infrastructure investments that require the agreement of property owners to carry out certain work.

The residents are also involved in the decision-making process by organizing a public consultation on both investments and other measures to improve the quality of life. However, the examples of Ursynów and Bielany showed that the participatory attitudes of local residents, at least so far, have been limited to a dozen local activists, coming to all organized consultation meetings. Another form of households' actions are protests against planned investments or changes which directly relate to their living area.

On the basis of French case studies we can describe other dimensions of interaction between selected actors of the housing sector. The activities of housing developers here are limited (especially in Paris, due to lack of vacant land, new buildings are usually constructed on brownfields and are primarily located in peripheral areas), and their investments are often strictly defined by local authorities (such as the reconstruction of garden neighbourhood in Plessis-Robinson).

Local authorities in France did not manage the stock of dwellings with regulated rents, but cooperate with departmental institutions HLM and with other institutions providing this type of housing on the market, and use their right for reservation of certain number of these dwellings. In the case of demolition of social housing, the agreement of different public institutions is required (both departmental and local). Another limitation for reduction the number of dwellings with regulated rents is a need to maintain (in accordance with the SRU Act) 20% of

dwellings with regulated rents within the total number of housing stock in the commune. The potential area of conflict concerns the social tenants in the buildings classified for demolition that are forced to change their place of residence. Due to the very low proportion of empty premises among social dwellings, not all resettled residents receive dwellings in their preferred locations.

For individuals planning to build a single-family house, strict planning rules describe the basic features of the new building, aligning it up in this way to the existing environment. As a result, housing construction seems to be more consistent, harmonious, and is carried out with greater respect to the spatial order.

The residents play an important role as actors deciding about the direction of local development. In the case of Plessis-Robinson, the inhabitants supported the newly emerged architectural form of the city center as well as renovation of the garden neighbourhood, resembling the buildings from the second half of the nineteenth century. Contemporary architecture proposed during the implementation of the first phase of the project in the early 1990s, has not been favorably evaluated, which forced local authorities to withdraw from that project. French regulations require from local authorities organization of meetings with residents to present plans, related for example to urban renewal. Nevertheless, the possibility to participate in decision-making process concerning the city, met with mild interest both in French and in Polish case study areas.

In France, there appears a new form of direct relationship between households, namely the competition for HLM dwellings, especially those located in an attractive localization. The diversification of the quality of HLM housing resulting not only from the period of their construction but mostly from their localization in the Paris agglomeration, makes the social distance between the tenants of these resources located in different districts and municipalities in the agglomeration very significant. It is quite difficult to obtain social housing in a „better” localization. In addition, the policy of social mix pursued by local authorities often narrows down the number of potential tenants, despite the overarching goal of social differentiation of residents.

In light of the presented results, the housing offer in Paris agglomeration is much wider than in Warsaw, primarily due to the diversity of housing types, described by: different levels of rents and offers dedicated to different population groups who can apply for it. Nevertheless, the number of dwellings is not sufficient to address the existing housing needs. In Warsaw, the number of municipal housing is low and continuously decreases while their diversity in terms of level of rents is insignificant. An additional residential segment, being complementary between municipal housing and dwellings on the free market, is still missing. The development of the TBS is needed, but its mode of operations should be altered, so that the apartments were available to residents of middle-lower income. Since July 2011, due to changes in the regulations concerning the TBS, tenants may purchase the occupied dwelling. This may contribute to drop in the number of TBS apartments but is highly unlikely, as the prices of TBS dwellings are similar to free market ones.

Polish and French case study areas provide the examples of different approaches to the housing policy. In France, there is a slow increase in the number of dwellings with regulated rents while in Poland, due to privatization their number falls. In both cases, completely different motivations lay behind these actions.

In France, the policy for social mix is developed with the main purpose to prevent social segregation. In the frames of this broad policy, social housing institutions may sign the agreements with owners of multi-family buildings that had been previously inhabited only by free market tenants, and to lease a part of the dwellings to social tenants (under the scheme of regulated rents). This action is seen to diversify the social structure of inhabitants in a building. However, this social differentiation within a building often leads to social conflicts, and in extreme cases, the old residents (tenants on the free market) decide to leave their place of residence.

The weaknesses of the policy for social mix in France lay in targeted social differentiation defined by local authorities. This may be confirmed by the example of newly created quarter in Plessis-Robinson. Although the demolished social housing was rebuilt, they represent a higher standard and consequently are leased at higher rents. As a consequence, the new inhabitants appertain to upper socio-professional groups when compared to former tenants. In addition, local authorities, in consultation with entities managing the housing stock, often run their own strategies towards allocation of dwellings, adopting semi-formal criteria. Although the policy for social mix in France seems to decrease the physical distance between different socio-professional categories, it does not reduce the social distance between them. Hence, the level of social differentiation is only to small extent directed and created by public authorities.

It would be difficult to point such actions in Poland, where the deliberate policy for social mix does not exist. In the strategic documents in Warsaw, on the one hand, the goals towards fight against concentration of lower income categories and unemployed appear, but on the other hand, an estate with more than 300 municipal dwellings is built in the area highly isolated from private housing.

In the case of Warsaw, another specific action carried out by public authorities is a selective sale of municipal property, with aim to unify the ownership structure in the building. According to the local authorities, the adoption of a uniform model of ownership in a building, resulting in an even distribution of responsibility for the building upon all the inhabitants, makes the managing of the property better than in the case of homeowner association that gathers private and institutional owners (derived for the public sector). Nevertheless, bearing in mind that municipal dwellings have being sold to sitting tenants at very low prices, many households have benefited from this opportunity. It is possible that these owners will not be able to maintain the building in good condition. In other words, the cost of repairs of the common parts may be too expensive for the former municipal tenants.

An important element of the housing policies in both countries is a direct support for households. However, both countries represent a different model of the welfare state. In France, there is a wide range of supporting tools oriented towards different social and demographic groups. The system of housing allowances in Poland is restricted to the poorest people and there still lacks the support tools for medium and medium-lower social groups (despite certain attempts that were made).

Another difference between French and Polish housing policies is related to the rehabilitation of old housing. The improvement of housing conditions in the Paris agglomeration is steered under dedicated policies oriented to the old, pre-war housing. There are also programs dedicated to regeneration of space within large housing estates, including its better organization

(residentialisation programs). The rehabilitation plan contain many details related to the dimensions of buildings, but also to the materials from which they can be built, colors, type of fence, which are then required during the construction of new facilities. In Poland, the partial coverage of territory by local master plans appears as permission to build what and how the developer or an individual want. This leads to poor architectural cohesion, increasing diversity, mosaic and ultimately to further disorder instead of achieving a spatial order. In Warsaw, the full attention is focused on termo-modernization of buildings (mostly prefabricated). In the case of communal buildings, the modernization of heating and sanitation installations, are the main tasks carried out by the local authorities. Currently, there are no changes planned in the surrounding areas of municipal building. Similarly, in the case of cooperative housing, the most important tasks are related to technical equipment. In this case, the organization of space surrounding the buildings is a bit more complicated if the land belongs to the city and the cooperative is not entitled to carry out any work on it. If the surrounding area is in the use of cooperatives, we may observe actions aimed at improving the quality of the green areas (garden, etc.).

Summing up the results of this research, in the case of Warsaw, the attention ought to be paid to two elements. Firstly, institutional change, which took place after 1989 in Poland which significantly affected the structure of the actors in the housing market in Poland and the relationships between them. Secondly, these relationships have not been always formally defined in details, which led to many potential conflict situations. Hence, this institutional change could be labeled as „chaotic”. As a result, there is a chaos in the development of residential areas, associated, among others, with the lack of comprehensive plans for equipment, services and social infrastructure.

*Adres Autora:*

*Magdalena Górczyńska*

*Zakład Geografii Miast i Ludności*

*Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania*

*im. Stanisława Leszczyckiego*

*Polska Akademia Nauk*

*ul. Twarda 51/55, 00–818 Warszawa*

*e.mail: mgor@twarda.pan.pl*

## Aneks 1. Lista dzielnic, podział na rejony urbanistyczne i rejony statystyczne.

Dzielnica Bielany	
Rejon urbanistyczny	Liczba rejonów statystycznych
Bielany	34
Brzeziny	23
Wawrzyszew	28
Piaski	15
Marymont	11
Młociny	2
Huta Warszawa	1
Las Bielański	1
Wólka-Radiowo	1
Dzielnica Ursynów	
Ursynów	57
Natolin	37
Pyry	5
Służewiec Płd.	2
Las Kabacki	1
XIV okręg Paryża	
Dzielnica	Liczba rejonów statystycznych
Montparnasse	11
Parc de Montsouris	7
Petit Montrouge	16
Plaisance	25
Plessis-Robinson	
Gmina	Liczba rejonów statystycznych
Plessis-Robinson	9

Aneks 2. Klasyfikacje zawodów w Polsce i we Francji  
Struktura grup wielkich klasyfikacji i poziomy kwalifikacji

	Nazwa grupy wielkiej	Intitulé du grand groupe	Name of large group
1	Przedstawiciele władz publicznych, wyżsi urzędnicy i kierownicy	Parlementaires, cadres dirigeants, directeurs	Legislators, senior officials and managers
2	Specjaliści	Spécialistes	Specialists
3	Technicy i inny średni personel	Techniciens et autres personnels moyens	Technicians and junior managers
4	Pracownicy biurowi	Employés de bureau	Office workers
5	Pracownicy usług osobistych i sprzedawcy	Employés de service et vendeurs	Personal service workers and shop and sales personnel
6	Rolnicy, ogrodnicy, leśnicy i rybacy	Agriculteurs, pépiniéristes, gardes forestiers et pêcheurs	Farmers, gardeners, foresters and fishermen
7	Robotnicy przemysłowi i rzemieślnicy	Ouvriers et travaux manuels	Blue-collar workers
8	Operatorzy i monterzy maszyn i urządzeń	Opérateurs et monteurs de machines et autres robots	Plant and machine operators
9	Pracownicy przy pracach prostych	Employés de travaux simples	Unskilled manual workers
10	Siły zbrojne	Armée	Armed forces

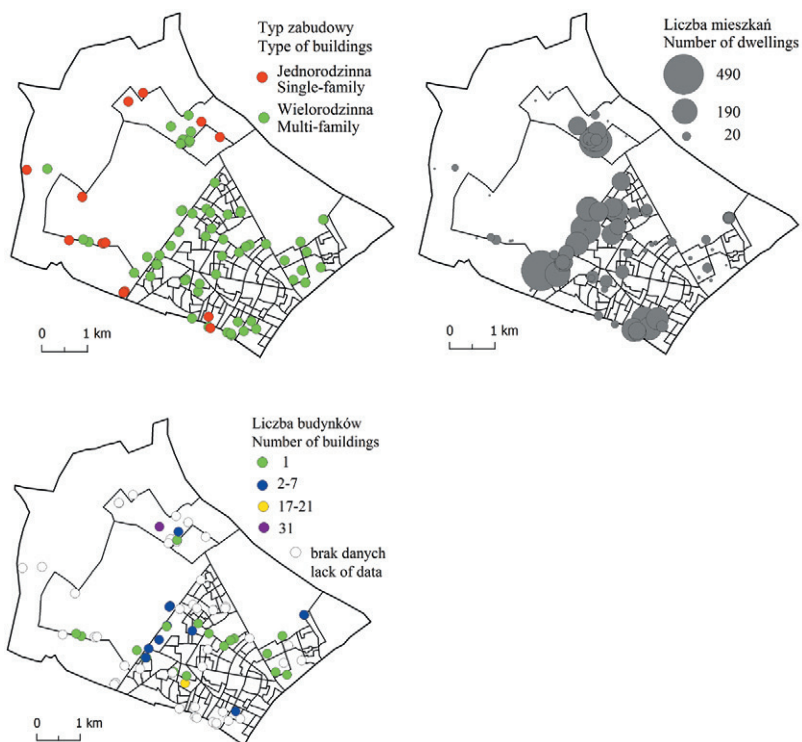
Źródło / Source: Klasyfikacja zawodów i specjalności, załącznik do rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dn. 8 grudnia 2004 r. (Dz. U. nr 256, poz. 2644), tłumaczenie własne.

Zawody i kategorie społeczno-zawodowe (fr. *Professions et Catégories Socioprofessionnelles*), poziom 1

	Grupy społeczno-zawodowe	Groupes socioprofessionnels	Socio-professional groups
CS1	Rolnicy	Agriculteurs	Farmers
CS2	Rzemieślnicy, sprzedawcy i właściciele przedsiębiorstw	Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	Craftsmen, shopkeepers and business owners
CS3	Kadry zarządzające i zawody inteligentkie	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professionals and executives
CS4	Specjaliści i średni personel	Professions intermédiaires	Intermediate categories
CS5	Technicy i niższe stanowiska techniczne	Employés	White-collar workers
CS6	Robotnicy	Ouvriers	Blue-collar workers
CS7	Emeryci	Retraités	Retired persons
CS8	Inni	Autres personnes sans activité professionnelle	Others without occupation

Źródło / Source: INSEE, tłumaczenie własne.

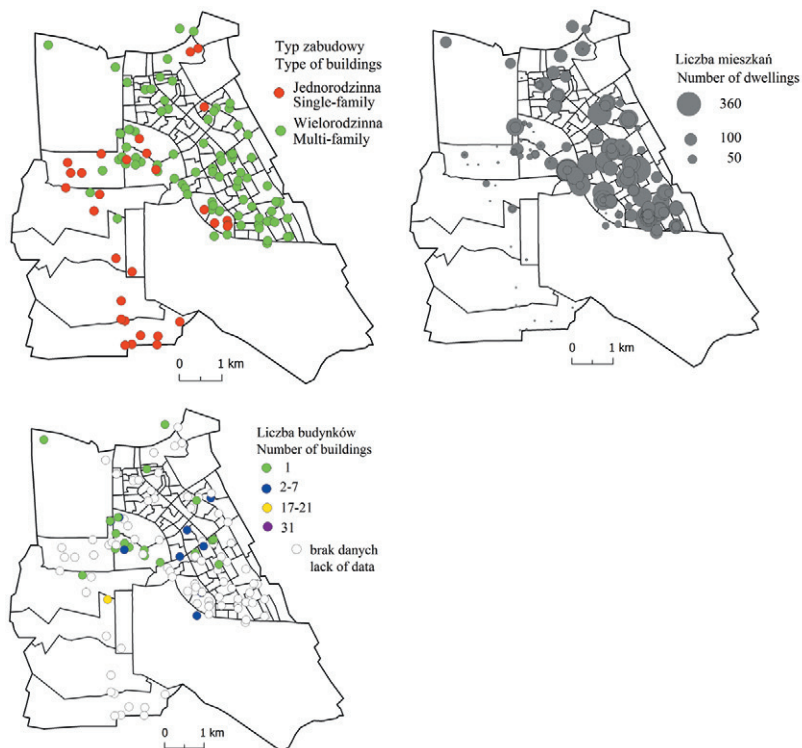
Aneks 3. Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej (wybudowanej i w trakcie budowy w latach 2000–2012) na Bielanych



Źródło / Source: REAS.

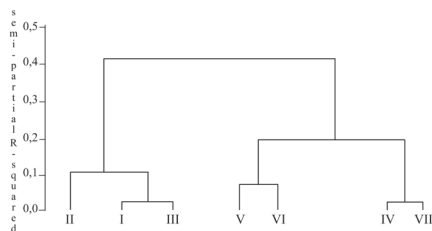


#### Aneks 4. Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej (wybudowanej i w trakcie budowy w latach 2000–2012) na Ursynowie.



Źródło / Source: REAS.

#### Aneks 5. Drzewo klasyfikacji hierarchicznej: typy rejonów w Dzielnicy Bielany



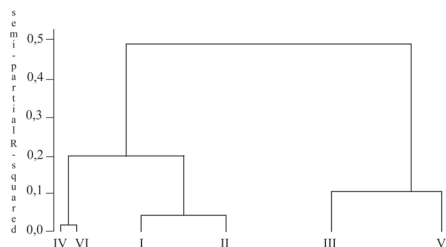
Źródło: / Source opracowanie własne.

Aneks 6. Współczynniki korelacji wg kategorii społeczno-zawodowych na Bielanach.

1 1988 2002		Parlamentarzyści, wyżsi urzędnicy, kierownicy		Specjaliści		Technicy i pracownicy biurowi		Pracownicy usług osobistych		Robotnicy i operatorzy maszyn		Pracownicy prac prostych	
		2		3		4		5		6			
		1988	2002	1988	2002	1988	2002	1988	2002	1988	2002		
Parlamentarzyści, wyżsi urzędnicy, kierownicy	1	1988	1,0000	-----	<b>0,44408</b>	-----	-0,14241	-----	<b>-0,55414</b>	-----	<b>-0,55622</b>	-----	<b>-0,66773</b>
					<.0001		0,1273		<.0001		<.0001		<.0001
	2002	-----	1,0000	-----	<b>0,53864</b>	-----	<b>-0,2621</b>	-----	<b>-0,05789</b>	-----	<b>-0,55577</b>	-----	<b>-0,64686</b>
					<.0001		0,0045		<.0001		<.0001		<.0001
Specjaliści	2	1988	<b>0,44408</b>	-----	1,0000	-----	<b>-0,39374</b>	-----	<b>-0,59644</b>	-----	<b>-0,89624</b>	-----	<b>-0,76598</b>
			<.0001				<.0001		<.0001		<.0001		<.0001
	2002	-----	<b>0,53864</b>	-----	1,0000	-----	<b>-0,51532</b>	-----	<b>-0,69612</b>	-----	<b>-0,84617</b>	-----	<b>-0,79701</b>
			<.0001				<.0001		<.0001		<.0001		<.0001
Technicy i pracownicy biurowi	3	1988	-0,14241	-----	<b>-0,39374</b>	-----	1,0000	-----	<b>0,3777</b>	-----	0,13158	-----	<b>0,44608</b>
			0,1273		<.0001				<.0001		0,1592		<.0001
	2002	-----	<b>-0,2621</b>	-----	<b>-0,51532</b>	-----	1,0000	-----	<b>0,27922</b>	-----	<b>0,23495</b>	-----	<b>0,27524</b>
			0,0045		<.0001				0,0024		0,0111		0,0028
Pracownicy usług osobistych	4	1988	<b>-0,55414</b>	-----	<b>-0,59644</b>	-----	<b>0,3777</b>	-----	1,0000	-----	<b>0,50787</b>	-----	<b>0,6295</b>
			<.0001		<.0001		<.0001				<.0001		<.0001
	2002	-----	<b>-0,05789</b>	-----	<b>-0,69612</b>	-----	<b>0,27922</b>	-----	1,0000	-----	<b>0,63823</b>	-----	<b>0,67142</b>
			<.0001		<.0001		0,0024				<.0001		<.0001
Robotnicy i operatorzy maszyn	5	1988	<b>-0,55622</b>	-----	<b>-0,89624</b>	-----	0,13158	-----	<b>0,50787</b>	-----	1,0000	-----	<b>0,67079</b>
			<.0001		<.0001		0,1592		<.0001				<.0001
	2002	-----	<b>-0,55577</b>	-----	<b>-0,84617</b>	-----	<b>0,23495</b>	-----	<b>0,63823</b>	-----	1,0000	-----	<b>0,72267</b>
			<.0001		<.0001		0,0111		<.0001				<.0001
Pracownicy prac prostych	6	1988	<b>-0,66773</b>	-----	<b>-0,76598</b>	-----	<b>0,44608</b>	-----	<b>0,6295</b>	-----	<b>0,67079</b>	-----	1,0000
			<.0001		<.0001		<.0001		<.0001		<.0001		
	2002	-----	<b>-0,64686</b>	-----	<b>-0,79701</b>	-----	<b>0,27524</b>	-----	<b>0,67142</b>	-----	<b>0,72267</b>	-----	1,0000
			<.0001		<.0001		0,0028		<.0001		<.0001		

Źródło / Source: opracowanie własne.

Aneks 7. Drzewo klasyfikacji hierarchicznej: typy rejonów w Dzielnicy Ursynów.



Źródło / Source: opracowanie własne.

Aneks 8. Współczynniki korelacji wg kategorii społeczno-zawodowych na Ursynowie

I 1988 2002		Parlamentarzyści, wyżsi urzędnicy, kierownicy		Specjaliści		Technicy i pracownicy biurowi		Pracownicy usług osobistych		Robotnicy i operatorzy maszyn		Pracownicy prac prostych		
		2		3		4		5		6				
		1988	2002	1988	2002	1988	2002	1988	2002	1988	2002	1988	2002	
Parlamentarzyści, wyżsi urzędnicy, kierownicy	1	1988	1,0000	-----	<b>0,54747</b> <.0001	-----	<b>0,36346</b> 0,0002	-----	<b>-0,42865</b> <.0001	-----	-0,13673 0,1706	-----	0,06406 0,5224	-----
		2002	-----	1,0000	-----	<b>0,35067</b> 0,0003	-----	<b>-0,6482</b> <.0001	-----	<b>-0,64282</b> <.0001	-----	<b>-0,56793</b> <.0001	-----	<b>-0,61518</b> <.0001
Specjaliści	2	1988	<b>0,54747</b> <.0001	-----	1,0000	-----	0,177 0,0751	-----	<b>-0,50211</b> <.0001	-----	<b>-0,48148</b> <.0001/	-----	-0,0572 0,568	-----
		2002	-----	<b>0,35067</b> 0,0003	-----	1,0000	-----	<b>-0,52551</b> <.0001	-----	<b>-0,70444</b> <.0001	-----	<b>-0,83394</b> <.0001	-----	<b>-0,68047</b> <.0001
Technicy i pracownicy biurowi	3	1988	<b>0,36346</b> 0,0002	-----	0,177 0,0751	-----	1,0000	-----	<b>-0,31634</b> 0,0012	-----	<b>0,27037</b> 0,006	-----	<b>0,24582</b> 0,0128	-----
		2002	-----	<b>-0,6482</b> <.0001	-----	<b>-0,52551</b> <.0001	-----	1,0000	-----	<b>0,43961</b> <.0001	-----	<b>0,51451</b> <.0001	-----	<b>0,48119</b> <.0001
Pracownicy usług osobistych	4	1988	<b>-0,42865</b> <.0001	-----	<b>-0,50211</b> <.0001	-----	<b>-0,31634</b> 0,0012	-----	1,0000	-----	0,02206 0,8258	-----	0,02977 0,7664	-----
		2002	-----	<b>-0,64282</b> <.0001	-----	<b>-0,70444</b> <.0001	-----	<b>0,43961</b> <.0001	-----	1,0000	-----	<b>0,67157</b> <.0001	-----	<b>0,70214</b> <.0001
Robotnicy i operatorzy maszyn	5	1988	-0,13673 0,1706	-----	<b>-0,48148</b> <.0001	-----	<b>0,27037</b> 0,006	-----	0,02206 0,8258	-----	1,0000	-----	<b>0,32596</b> 0,0008	-----
		2002	-----	<b>-0,56793</b> <.0001	-----	<b>-0,83394</b> <.0001	-----	<b>0,51451</b> <.0001	-----	<b>0,67157</b> <.0001	-----	1,0000	-----	<b>0,67147</b> <.0001
Pracownicy prac prostych	6	1988	0,06406 0,5224	-----	-0,0572 0,568	-----	<b>0,24582</b> 0,0128	-----	0,02977 0,7664	-----	<b>0,32596</b> 0,0008	-----	1,0000	-----
		2002	-----	<b>-0,61518</b> <.0001	-----	<b>-0,68047</b> <.0001	-----	<b>0,48119</b> <.0001	-----	<b>0,70214</b> <.0001	-----	<b>0,67147</b> <.0001	-----	1,0000

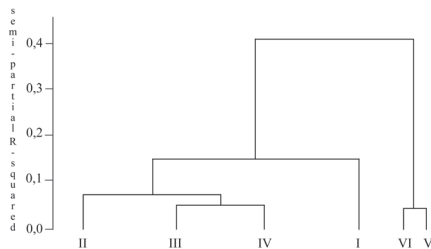
Źródło / Source: opracowanie własne.

## Aneks 9. Struktura społeczno-zawodowa 1990–2006 w XIV okręgu Paryża

		Rzemieślnicy, sprzedawcy, właściciele przedsiębiorstw	Kadry zarządzające i zawody inteligentne	Specjaliści i średni personel	Technicy, niższe stanowiska techniczne	Robotnicy	Osoby na emeryturze
Montparnasse	1990	5,3	30,9	13,4	10,6	5,5	24,1
	2006	4,3	38,0	13,3	8,1	2,8	24,0
Parc de Montsouris	1990	4,6	32,7	13,8	10,0	7,1	23,0
	2006	3,1	39,0	14,8	7,9	3,8	22,8
Petit Montrouge	1990	4,4	28,1	14,3	11,6	6,3	26,5
	2006	3,4	36,2	14,5	9,4	3,7	24,9
Plaisance	1990	3,9	21,5	15,9	15,5	10,6	24,3
	2006	2,9	28,8	17,0	14,5	5,7	22,8
XIV okręg Paryża	1990	4,3	26,1	14,8	13,0	8,2	24,8
	2006	3,2	33,5	15,5	11,3	4,5	23,6

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie RGP 1990, RGP 2006, INSEE

## Aneks 10. Drzewo klasyfikacji hierarchicznej: typy rejonów w XIV okręgu Paryża.



Źródło / Source: opracowanie własne.

## Aneks 11. XIV okręg Paryża – zmiany typów rejonów 1990–2006

Typ w 1990 r.	Typ w 2006 r.						Ogółem
	1	2	3	4	5	6	
1	2	1	1	0	0	0	4
2	6	0	2	1	0	2	11
3	10	0	3	0	0	1	14
4	7	2	3	4	0	2	18
5	1	0	0	0	2	0	3
6	0	1	2	1	1	0	5
Ogółem	26	4	11	6	3	5	

Źródło / Source: opracowanie własne.

Aneks 12. XIV okręg Paryża – współczynniki korelacji pomiędzy kategoriami społeczno-zawodowymi w latach 1990–2006

<b>2 1990 2006</b>			Rzemieślnicy, sprzedawcy, właściciele przedsiębiorstw		Kadry zarządzające i zawody inteligentkie		Specjaliści i średni personel		Technicy, niższe stanowiska techniczne		Robotnicy		Osoby na emeryturze	
			<b>3</b>		4		5		6		7			
			1990	2006	1990	2006	1990	2006	1990	2006	1990	2006	1990	2006
Rzemieślnicy, sprzedawcy, właściciele przedsiębiorstw	2	1990	1,0000	-----	<b>0,30344</b> 0,0195	-----	0,04165 0,7541	-----	<b>-0,38293</b> 0,0028	-----	<b>-0,35902</b> 0,0052	-----	-0,03847 0,7724	-----
		2006	-----	1,0000	-----	<b>0,44046</b> 0,0005	-----	<b>-0,26795</b> 0,042	-----	<b>-0,43954</b> 0,0006	-----	<b>-0,5947</b> <.0001	-----	-0,00033 0,998
Kadry zarządzające i zawody inteligentkie	3	1990	<b>0,30344</b> 0,0195	-----	1,0000	-----	-0,13259 0,3168	-----	<b>-0,65329</b> <.0001	-----	<b>-0,5691</b> <.0001	-----	-0,17334 0,1892	-----
		2006	-----	<b>0,44046</b> 0,0005	-----	1,0000	-----	<b>-0,57446</b> <.0001	-----	<b>-0,67547</b> <.0001	-----	<b>-0,67308</b> <.0001	-----	-0,44618 0,0004
Specjaliści i średni personel	4	1990	0,04165 0,7541	-----	-0,13259 0,3168	-----	1,0000	-----	0,22186 0,0913	-----	0,09591 0,4699	-----	<b>-0,34477</b> 0,0075	-----
		2006	-----	<b>-0,26795</b> 0,042	-----	<b>-0,57446</b> <.0001	-----	1,0000	-----	<b>0,40386</b> 0,0017	-----	<b>0,34381</b> 0,0082	-----	-0,03563 0,7906
Technicy, niższe stanowiska techniczne	5	1990	<b>-0,38293</b> 0,0028	-----	<b>-0,65329</b> <.0001	-----	0,22186 0,0913	-----	1,0000	-----	<b>0,69398</b> <.0001	-----	-0,06283 0,6364	-----
		2006	-----	<b>-0,43954</b> 0,0006	-----	<b>-0,67547</b> <.0001	-----	<b>0,40386</b> 0,0017	-----	1,0000	-----	<b>0,63253</b> <.0001	-----	-0,0311 0,8167
Robotnicy	6	1990	<b>-0,35902</b> 0,0052	-----	<b>-0,5691</b> <.0001	-----	0,09591 0,4699	-----	<b>0,69398</b> <.0001	-----	1,0000	-----	-0,15825 0,2313	-----
		2006	-----	<b>-0,5947</b> <.0001	-----	<b>-0,67308</b> <.0001	-----	<b>0,34381</b> 0,0082	-----	<b>0,63253</b> <.0001	-----	1,0000	-----	0,11797 0,3778
Osoby na emeryturze	7	1990	-0,03847 0,7724	-----	-0,17334 0,1892	-----	<b>-0,34477</b> 0,0075	-----	-0,06283 0,6364	-----	-0,15825 0,2313	-----	1,0000	-----
		2006	-----	-0,00033 0,998	-----	<b>-0,44618</b> 0,0004	-----	-0,03563 0,7906	-----	-0,0311 0,8167	-----	0,11797 0,3778	-----	1,0000

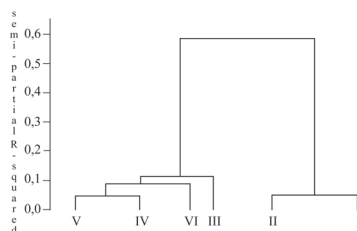
Źródło / Source: opracowanie własne.

## Aneks 13. Plessis-Robinson – struktura społeczno-zawodowa w latach 1990–2006.

		Rzemieślnicy, sprzedawcy, właściciele przedsiębiorstw	Kadry zarządzające i zawody inteligenckie	Specjaliści i średni personel	Technicy, niższe stanowiska techniczne	Robotnicy	Osoby na emeryturze
Hachette	1990	3,7	4,7	20,4	27,7	23,0	17,3
	2006	4,5	17,1	20,3	23,7	14,3	17,8
Albert T.-M.	1990	0,9	1,9	18,7	30,8	20,6	24,8
	2006	3,3	3,8	16,7	23,0	17,2	31,6
Architecte	1990	2,2	4,4	15,9	20,9	26,4	27,5
	2006	2,5	4,7	12,4	12,7	12,7	53,0
Joliot	1990	2,4	1,0	15,8	25,4	26,3	21,5
	2006	2,3	2,8	12,1	21,1	22,1	30,2
Wallon	1990	4,8	11,9	13,0	21,1	13,7	30,7
	2006	2,8	25,5	21,2	16,5	7,6	23,8
Patrick	1990	5,7	28,1	14,8	8,2	11,6	24,1
	2006	1,9	38,4	16,4	10,6	5,5	23,5
Jean Jaurès	1990	4,5	32,5	20,1	10,8	10,8	18,7
	2006	4,0	30,5	20,2	8,2	4,0	27,8
Anatole France	1990	3,4	20,9	21,3	13,2	18,3	18,7
	2006	3,0	32,2	15,8	12,8	7,8	25,8
Pergaud	1990	2,7	22,3	22,8	11,4	17,4	20,1
	2006	4,3	25,5	22,8	11,9	9,1	21,0
<b>Plessis-Robinson</b>	1990	3,6	15,7	17,8	17,9	17,7	22,8
	2006	3,0	24,7	17,8	14,8	9,6	26,1

Źródło / Source: opracowanie własne na podstawie RGP 1990, RGP1990.

## Aneks 14. Drzewo klasyfikacji hierarchicznej: typy rejonów w Plessis-Robinson.



Źródło / Source: opracowanie własne.

## Aneks 15. Plessis-Robinson – zmiana typów rejonów 1990–2006

Typ w 1990 r.	Typ w 2006 r.						Ogółem
	1	2	3	4	5	6	
1	1	1	0	1	0	0	3
2	0	2	0	0	0	0	2
3	0	0	0	0	1	0	1
4	0	0	0	0	2	1	3
5	0	0	0	0	0	0	0
6	0	0	0	0		0	0
Ogółem	1	3	0	1	3	1	

Źródło / Source: opracowanie własne.

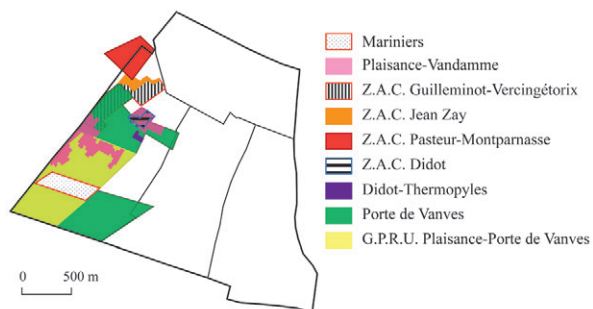


Aneks 16. Plessis-Robinson – współczynniki korelacji pomiędzy kategoriami społeczno-zawodowymi w latach 1990–2006

2 1990 2006			Rzemieślnicy, sprzedawcy, właściciele przedsiębiorstw		Kadry zarządzające i zawody inteligenckie		Specjaliści i średni personel		Technicy, niższe stanowiska techniczne		Robotnicy		Osoby na emeryturze	
			3		4		5		6		7			
			1990	2006	1990	2006	1990	2006	1990	2006	1990	2006	1990	2006
Rzemieślnicy, sprzedawcy, właściciele przedsiębiorstw	2	1990	1,0000	-----	<b>0,67376</b>	-----	-0,29763	-----	-0,62743	-----	<b>-0,73432</b>	-----	0,01786	-----
		2006	-----	1,0000	-----	0,0466	-----	0,0984	-----	0,0705	-----	0,0243	-----	0,9636
Kadry zarządzające i zawody inteligentkie	3	1990	<b>0,67376</b>	-----	1,0000	-----	0,2638	-----	<b>-0,9322</b>	-----	<b>-0,8537</b>	-----	-0,28839	-----
		2006	-----	0,0984	-----	1,0000	-----	0,4928	-----	0,0002	-----	0,0034	-----	0,4517
Specjaliści i średni personel	4	1990	-0,29763	-----	0,2638	-----	1,0000	-----	-0,17083	-----	0,01558	-----	<b>-0,81127</b>	-----
		2006	0,4367	-----	0,4928	-----	0,51091	-----	0,6603	-----	0,9683	-----	0,008	-----
Technicy, niższe stanowiska techniczne	5	1990	-0,62743	-----	<b>-0,9322</b>	-----	-0,17083	-----	1,0000	-----	<b>0,68447</b>	-----	0,18755	-----
		2006	0,0705	-----	0,0002	-----	0,6603	-----	-0,10732	-----	0,042	-----	0,6289	-----
Robotnicy	6	1990	<b>-0,73432</b>	-----	<b>-0,8537</b>	-----	0,01558	-----	<b>0,68447</b>	-----	1,0000	-----	-0,02582	-----
		2006	0,0243	-----	0,0034	-----	0,9683	-----	0,042	-----	0,0075	-----	0,9474	-----
Osoby na emeryturze	7	1990	0,01786	-----	-0,28839	-----	<b>-0,81127</b>	-----	0,18755	-----	-0,02582	-----	1,0000	-----
		2006	0,9636	-----	0,4517	-----	0,008	-----	0,6289	-----	0,9474	-----	-----	-----
			-----	-0,41278	-----	-0,56908	-----	<b>-0,67398</b>	-----	-0,15084	-----	0,23007	-----	
			0,2695	-----	0,1098	-----	0,0465	-----	0,6985	-----	0,5515	-----	1,0000	-----

Źródło / Source: opracowanie własne.

### Aneks 17. Zasięg projektów renowacji i odnowy (z)realizowanych w dzielnicy Plaisance



Źródło / Source: opracowanie własne

Aneks 18. Lista instytucji zarządzających mieszkaniami  
socjalnymi w XIV okręgu Paryża

Typ instytucji zarządzającej	Liczba mieszkań		
	2007	2008	2009
OPAC de Paris/Paris Habitat	6967	7113	7138
SEM Régie Immobilière de la Ville de Paris	3782	3865	3810
SA HLM de gestion et de construction	1377	1377	1377
SA HLM Immobilière 3F	1266	1266	1266
SA HLM La Sablière	812	1390	821
SA HLM Le Logement français/logement francilien	764	759	759
SA HLM Logis Transports	511	511	511
SA HLM Le Foyer pour tous	310	289	288
SA HLM Cooperation et Famille	255	255	255
SA HLM Toit et Joie	223	223	223
SA HLM AXIMO	202	107	107
SIEM de la ville de Paris	200	200	203
Fondation de Madame Jules Lebaudy	161	161	161
SA HLM Residences le logement des fonctionnaires	119	119	120
SA HLM d'île-de-France	103	103	103
SA HLM pour Paris et sa région	94	94	94
Société de gestion des immeubles municipaux	82	82	82
SA HLM France Habitation	76	76	56
SA HLM Habitat social français	61	61	61
SA HLM Logement et gestion immobilière pour la région parisienne	60	60	60
SAIEM interdépartementale de la région parisienne	33	33	33
SA HLM l'Habitation confortable	17	17	17
Solidarités nouvelles pour le logement Paris	7	7	7
Foncière Logement	6	6	6
Domaxis	1	0	0
PROXILOGIS	0	0	20
SEM Société anonyme de gestion immobilière	0	151	168
Ogółem	17489	18325	17746

Źródło / Source: Observatoire du logement social en Ile-de-France, Parc locatif social EPLS, Enquêtes PLS de 2007, de 2008 et de 2009.

Dynamika procesów przemian społecznych w przestrzeni miejskiej jest jednym z podstawowych nurtów badawczych w geografii społecznej miast. W niniejszej pracy skoncentrowano się na identyfikacji zmian społeczno-przestrzennych zachodzących w aglomeracji paryskiej i w Warszawie po 1989 roku, oraz na rozpoznaniu i wyjaśnieniu mechanizmów je kształtujących. Szczególną uwagę poświęcono segregacji społecznej, kształtowanej w wyniku filtracji społecznej i gentryfikacji oraz zmian zachodzących w sektorze mieszkaniowym.

Punktem wyjścia do analizy sektora mieszkaniowego była zmodyfikowana koncepcja menedżerów miejskich R. Pahla (1970). W podjętych badaniach wyróżniono trzy kategorie aktorów:

- (1) publiczni, kreujący politykę planowania przestrzennego oraz mieszkaniową,
- (2) publiczni i prywatni dostarczające nowe mieszkania na rynek,
- (3) gospodarstwa domowe uczestniczące w mobilności mieszkaniowej.

Podjmując badania studiów przypadków zlokalizowanych w dwóch krajach o różnej historii i o odmiennych uwarunkowaniach rozwoju, wybrano jedną ze ścieżek kontekstualizacji w badaniach porównawczych, zaproponowaną przez C.C. Ragina (1987). Poszukiwano podobnych skutków procesów zachodzących w różnych przestrzeniach i kontekstach politycznych, ekonomicznych czy społecznych.