



نمای یکی از واحدهای مسکونی شهرک کارگری «مولوز» فرانسه از نخستین مجتمع‌های مسکونی کارگری ساخته‌شده در فاصله سال‌های ۱۸۵۳ و ۱۸۶۷



درآمد که ترکیبی بودند از مجموعه‌های آپارتمانی (ساختمان‌های ۵ تا ۶ طبقه) و تعداد کمتری خانه‌های شخصی و البته از فضای سبز عمومی و تأسیسات اجتماعی و فرهنگی (مدرسه، کلیسا، زمین بازی کودکان و غیره) نیز برخوردار بودند.

«باغ شهر»؛ فرصت یا تهدید؟

به گزارش «اهالی»، به نظر می‌رسد ایده‌های دولت در قالب «توسعه افقی شهرها» و «ویلاهای سازی برای تأمین مسکن حمایتی» در قالب برنامه هفتم توسعه دنبال می‌کند، الهامی از تجربه‌ای است که یک سده قبل در دنیا تجربه و البته منسوخ شده است. حسین آبادی در این مورد خاطرنشان کرد: این باغ‌شهرها که امروز در آستانه صدسالگی هستند، به سبب طراحی و ساخت باکیفیت و بهره‌مندی از فضاهای سبز و امکانات شهری و اجتماعی، هنوز از پرفرودارترین گونه خانه‌های تولیدشده در قرن گذشته در قشر میانه جامعه هستند به گونه‌ای که حتی برخی از آنها به دلیل موقعیت جغرافیایی و مزایای شهری، به مرور دچار پدیده «بورژوازشی» شده و کارکرد خود را به عنوان مسکن حمایتی از دست داده‌اند. از این رو ممکن است در ایران نیز اجرای گونه‌ای بومی‌شده از مدل باغ‌شهر به تجربه‌ای موفق بینجامد، مشروط بر اینکه مجموع نیازهای شهری و اجتماعی (فرهنگی و اقتصادی) برای ایجاد محله‌های کم‌بیش مستقل با کاربری‌های گوناگون مورد توجه قرار گیرد و به لحاظ معماری، کیفیت فرم و ساخت با تنوع گونه‌شناسی مسکن (خانه ویلایی و آپارتمانی) ترکیب شود و در نهایت در واگذاری این واحدها شیوه‌ای اعمال شود که هم‌امیختگی اقشار میانه و فرودست تأمین شود تا هم این بخش‌ها به محلات صرفاً فقیرنشین بدل نشود و هم هدف سیاست‌گذار مبنی بر تأمین مسکن حمایتی نقض نشود. در این صورت است که این باغ‌شهرها به محله سکونت طبقات فرادست و خانه‌های دوم این قشر تبدیل نخواهد شد.

«مسکن مهر»؛ بدل نسخه فرانسوی

آن گونه که این صاحب‌نظر حوزه معماری و مسکن تشریح می‌کند، سومین مرحله‌ای که کشورهای اروپایی در سیر تحول تولید مسکن پشت سر گذاشته‌اند، دوران پساجنگ جهانی دوم است که بین سال‌های ۱۹۴۵ تا ۱۹۷۵ با دوره ۱۰ ساله بازسازی ویرانی‌های جنگ و سپس با دو دهه شکوفایی اقتصادی و پیشرفت صنعتی چشمگیر هم‌زمان بوده است. در این دوره نیز کمبود مسکن، با رشد زاد و ولد پس از جنگ، به سرعت به معضل مهمی تبدیل شد و مداخله بخش دولتی را ناگزیر کرد. به این ترتیب در انگلستان شهرداری‌ها همچنان در امر ساخت‌وساز سرمایه‌گذاری مستقیم کردند؛ در کشورهای اسکاندیناوی شرکت‌های تعاونی، و در هلند انجمن‌های غیرانتفاعی متولی امر خانه‌سازی شدند. در فرانسه نیز سازمان‌های مختلفی ایجاد شد که با حمایت صندوق‌های دولتی به تولید انبوه مسکن با روش‌های صنعتی و اجزای پیش‌ساخته و ارزان‌قیمت در محدوده پیرامونی شهرها و گاه به فاصله دور از محلات مرکزی پرداختند. این سازمان‌ها که با مشارکت بخش خصوصی تأسیس و به «موجران اجتماعی» معروف شدند، در ازای رعایت استانداردهای ارائه‌شده از سوی وزارتخانه متولی مسکن و به شرط عرضه مسکن تولیدشده با اجاره‌بهای اندک به طبقات کم‌درآمد، از کمک‌های ویژه دولت و شهرداری‌ها مانند واگذاری زمین و وام کم یا بدون بهره استفاده می‌کردند. حاصل سیاست

و راهبرد تولید انبوه و ارزان‌قیمت مسکن، پدیده‌ای است که به عنوان «مجتمع‌های عظیم مسکونی» شناخته می‌شود. در ایران نیز تجربه انبوه‌سازی مسکن با مداخله دولت البته با هدف اصلی تأمین خانه ملکی و نه استیجاری، از حدود دو دهه قبل با تعریف پروژه مسکن مهر در دولت نهم شکل گرفت؛ اما تفاوت مهم میان تجربه داخلی و خارجی از یک سو در میزان مشارکت بخش خصوصی در این پروژه‌ها و به تعبیر دیگر سطح مداخله دولت بوده است و از سوی دیگر این نسخه نیز برای حل معضل مسکن دوام زیادی نداشت، چراکه خیلی زود پیامدهای ناگوار اجتماعی و شهری آن آشکار شد. حسین آبادی در این باره توضیح داد: در شرایطی که ۲۰ درصد از جمعیت فرانسه در سال‌های ۱۹۵۰ دچار مشکل مسکن بودند و در خانه‌های غیراستاندارد زندگی می‌کردند، این شیوه خانه‌سازی با تولید سالانه بیش از ۵۰۰ هزار واحد مسکونی، به رفع نیاز فوری جامعه کمک شایانی کرد، اما خیلی زود مشکلات این مدل نیز آشکار شد. هرچند این مجتمع‌های بلندمرتبه اغلب با پیروی از اصول منشور آتن و در واقع بر پایه ایده «برخوردار حاکمیتی از نور آفتاب» و «هوای پاک» به منظور تندرستی ساکنان طراحی شدند و اغلب به لحاظ نقشه و معماری، خاص و ویژه محسوب می‌شدند، اما با این حال، این شهرک‌ها اکثراً دچار مشکلاتی از قبیل دوری از مراکز شهری و بی‌بهرگی از تنوع کاربری‌ها، وسعت محوطه بیرونی نسبت به مقیاس انسانی و عدم ایجاد حسن تعلق در ساکنان، فرسودگی زود هنگام مصالح ارزان‌قیمت کاربردی، فقدان آمیختگی اقشار اجتماعی که با تراکم تدریجی جمعیت مهاجر خارجی و عموماً کم یا بی‌درآمد بودند و از این رو به تدریج به نوعی «گتو» (زاعنه‌نشینی) یا به تعبیر دیگر به محله‌های تبعیض‌آلود و مشکل‌زا بدل شدند.

توصیفی که این دانش‌آموخته معماری از مشکلات مجتمع‌های مسکونی ساخته‌شده در حاشیه شهرهای بزرگ برای تأمین مسکن کم‌درآمد ارائه کرده است، برای هر ساکن و حتی هر ناظری که فقط تجربه بازدید از پروژه‌های مسکن مهر در شهرهای جدید را داشته باشد، آشناست. از طرفی در ایران نحوه توزیع بارانه‌ها سبب شده مصرف «انرژی» مسئله جدی هیچ خانواده‌ای حتی از پایین‌ترین طبقات درآمدی نباشد. اما در کشوری مثل فرانسه مجتمع‌های عظیم مسکن حمایتی به دلیل عدم عایق‌سازی حرارتی با هدف کاهش هزینه ساخت، در رده بسیار پرمصرف قرار گرفته تا جایی که برای توصیفشان از اصطلاح «آبکش حرارتی» استفاده می‌شود؛ نکته حائز اهمیت این است که در فرانسه این نوع از خانه‌سازی نزدیک یک چهارم کل موجودی مسکن را تشکیل داده است، درحالی‌که بحران‌های ناشی از توسعه بی‌حد و حصر این نوع مجتمع‌های مسکونی از سال‌های ۱۹۷۰ به موضوع پژوهش و مطالعات گوناگون، به‌ویژه از جنبه جامعه‌شناسی، در این کشور تبدیل شده و امروزه پژوهشگران و سیاست‌گذاران عرصه معماری و شهرسازی در تلاشند تا پاسخ مناسب اقتصادی و زیست‌محیطی برای نوسازی و جلوگیری از اتلاف انرژی در این خانه‌ها بیابند. اقداماتی از قبیل تغییر در و پنجره و عناصر بنا، عایق‌سازی بیرونی کل ساختمان و گاه تخریب کامل و بازسازی مجتمع از جمله این راهکارهاست.

تغییر بنیادی راهبردهای تأمین مسکن

از نیمه دوم دهه ۱۹۷۰ به بعد به دلیل افزایش هنگفت بهای جهانی

نفت و بحران اقتصادی کشورهای صنعتی از یک سو و آشکارشدن پیامدهای اجتماعی و شهری ناگوار شهرک‌های احداث‌شده مطابق اصول شهرسازی مدرنیستی از سوی دیگر، سیاست و راهبرد کشورهای اروپایی در زمینه تولید مسکن عموماً تغییر بنیادی کرد. حسین آبادی درباره این تغییرات بنیادی و شروع عصر چهارم برنامه‌ریزی تأمین مسکن در اروپا توضیح داد: در انگلستان و دیگر کشورهای انگلوساکسون، هم‌گام با سیاست‌های لیبرالیستی و ترک پاره‌ای از تعهدات دولت رفاه، تولید مسکن عمدتاً به بخش خصوصی واگذار شد.

او با بیان اینکه در این مقطع زمانی، سیاست ایجاد مجتمع‌های عظیم مسکونی در فرانسه رها شد و حمایت از ساخت خانه‌های تک‌خانوار و مجموعه‌های آپارتمانی کم‌واحد توسط بخش خصوصی و موجران اجتماعی در دستور کار قرار گرفت، افزود: هم‌زمان با اتخاذ سیاست‌هایی، گرایش به خرید مسکن به جای اجاره نیز مورد تشویق قرار گرفت و از دهه ۹۰ میلادی به بعد نیز به‌طور کلی، راهبرد کمک مالی به سازندگان مسکن تا حدود زیادی به پرداخت یارانه و تسهیلات به متقاضیان مسکن تغییر یافت. این مورخ معماری و شهرسازی تأکید کرد: در آغاز قرن بیست‌ویکم، این یارانه‌ها به صورت تسهیلات بانکی و وام‌های با بهره اندک و در مواردی بدون بهره برای خرید خانه از یک سو و از سوی دیگر پرداخت «کمک‌اجاره» توسط صندوق یارانه‌های مختص خانوارهای کم‌درآمد، سه چهارم از بودجه دولت در بخش مسکن را به خود اختصاص می‌داد؛ درحالی‌که همین نسبت تا پیش از دهه ۹۰ میلادی به حمایت از ساخت‌وساز مسکن تعلق می‌گرفت. بر این اساس با شروع قرن جدید میلادی با توجه به شرایط اقتصادی و تقنینی کشورهای توسعه‌یافته، از جمله نرخ تورم پایین و به تناسب آن بهره بانکی نازل و نیز مقررات ویژه حمایت از مستأجران مثل محدودیت افزایش اجاره‌بها، پرداخت یارانه مسکن به اقشار آسیب‌پذیر، لزوم دخالت و حتی حمایت مستقیم بخش دولتی از تولید مسکن تا حدود زیادی مرتفع شد. البته این نیاز به صفر نرسید کما اینکه در فرانسه، قانونی در آغاز سده بیست‌ویکم تصویب شد که شهرهای با جمعیت بیش از ۱۵ هزار نفر را ملزم کرد که تا سال ۲۰۲۵ دست‌کم ۲۵ درصد از مجموع ساخت‌وسازهای مسکونی موجود در محدوده شهری خود را به مسکن اجتماعی به‌خصوص در قالب مسکن استیجاری و حمایتی در قالب طرح‌هایی مانند اجاره به شرط تملیک اختصاص دهند.

این پژوهشگر بخش مسکن با بیان اینکه طی ۲۰ سال اخیر (در فاصله سال‌های ۲۰۰۰ تا ۲۰۲۰) فرانسه سالانه بین ۳۲۰ تا ۳۵۰ هزار واحد مسکونی تولید کرده و از این نظر میان کشورهای هم‌رده خود در اروپا پیشتاز است، گفت: در عین حال با اینکه فرانسه امروز نزدیک به ۳۸ میلیون واحد مسکونی برای جمعیت ۶۵ میلیون نفری خود دارد، از آنجا که توزیع جغرافیایی عرضه و تقاضا متناسب و منطبق نیست، در برخی مناطق از جمله در استان پایتخت فرانسه، پاریس و شهرهای پیرامونش، هنوز کمبود مسکن و در نتیجه رشد قیمت آن قابل ملاحظه است. البته تحولات اجتماعی و شیوه زندگی، از جمله رشد جمعیت، نرخ بالای طلاق و پایین ازدواج، افزایش جمعیت دانشجویان و مهاجران خارجی، افزایش تعداد منازل دوم خانوارها و رواج اجاره موقت و توریستی خانه‌ها برای حدود ۲۰ درصد از کل واحدهای مسکونی را نباید در این معادله نادیده گرفت.