

Housing policies and practices: Examples of France 1950-2000

Alain SARFATI

Paris Val de Marne School of Architecture. France

Abstract:

If we can say that each country has a culture, a climate, different conditions of production, which permit it to display its specificity, its "exception", then due to globalization we can say accurately that levels of life will be homogenized, and we will be under the influence of a great explosion of images. The French experience merits being examined in all its richness. The approach of this study will display seven points of view:

- The quantitative problem to which France has been confronted during the last forty years.
- The financial problem, which evolved from help to "stone" to help to "human".
- The land problem and its tools, the zones to be urbanized in priority, then the zones of planned settlements, which permitted making a product from "earth".
- The problem of typologies: Collective premises, individual houses.
- The problem of city planning from open planning to the realization of open or closed blocks.
- The problem of construction techniques and their evolution in time.
- The problem of architecture; architecture which is confined to the ideology of repetition towards a praise of diversity.

Although the subject is wide, it permits us to understand better the ways which lead to the error and the ones which remain to be explored and to locate them. As a conclusion, a conviction: There is no conception of housing which may be an imaginary city concept. Talking about housing in an isolated manner means leaving the field to functionalism with all its destruction.

Keywords: *Housing, Policy, Practice*

Introduction

Architects are interested in housing naturally; however there is nothing less natural than "architecture". Architecture is the construction of a viewpoint; beginning from power, next to power, in opposition to power. Which power is this? Totalitarian, democratic; and this is the question which permits us to move from the idea of monument to the idea of landscape, and to the diversity, the richness offered to sight in movement. This is the viewpoint on

the idea of an architecture which is to be thought in order to be shared out. Has there been an architecture of monument and “domestic architecture” of housing? No; there is only one architecture, which constructs its differences in its relations with society, the order, the techniques and the economies, the modalities of communication, the circulation of references and models, and the critical position.

We can hear very often that we lack utopias. Actually we don't but we do lack the courage of displaying a project. Simply, we are lazy. If there is a project, it could not be constructed and reconstructed in every place, in each circumstance. Architecture takes its specificity from its style and its capacity to invent responses at each site, far from the utopia of models and repeating forms.

Speaking of the French experience, in relation to the politics of housing, this presupposes that we have to return to the errors as well as to the successes. The rapid way that I propose will be made in the light of a critical position, but also supported by personal convictions. If we can say that each country has a unique culture, a climate, different conditions of production, which permit it to display its specificity, its “exception”, we can also say accurately that the levels of life will be homogenized, and we will be under the influence of a great “explosion of images”. In my opinion the differences in the future will be the desire of conducting a project, and orienting the choices towards this or that direction, rather than the result of a fatality or a “cultural resistance” to be trusted.

We have a powerful concept in our patrimony: the one of the “European city” for which Max Weber told us that it was the support of security (city walls), the exchange space (the market) and the space of democracy; this is that dimension that we share and seems important to me to be developed.

Let us come back to housing, because it is a question of housing as the starting point. The French experience merits being examined in all its richness. My statement will display seven points of view:

- The quantitative problem to which France has been confronted during the last forty years.
- The financial problem, which evolved from help to “stone” to help to “human”.
- The land problem and its tools, the zones to be urbanized in priority, then the zones of planned settlements, which permitted making a product from “earth”.
- The problem of typologies: collective premises, individual houses.
- The problem of city planning from open planning to the realization of open or closed blocks.
- The problem of construction techniques and their evolution in time.
- The problem of architecture; architecture which is confined to the ideology of repetition towards a praise of diversity.

Although the subject is wide, a simple review permits us to locate and maybe to understand better the ways which lead to error and the ones, which remain to be explored. I will naturally conclude telling the importance today of an idea of urban renewal, but I will advance a conviction; there is no

conception of housing which may be independent of the concept of city. Speaking of housing in an isolated manner is to leave the field to the functionalism with all its destructive characteristics. Thinking about the city in terms of connexity, of security and of mixity, could be done today only by taking into account our connection with history and the future, regarding the evolution of trade, displacements and activities. Otherwise, speed in all its forms will occur. Slowness in all its forms is the compensatory dimension necessary for equilibrium. This equilibrium allows the construction of the link between the public and the built environment.

Housing areas, districts and a city: if diversity is a task in context of architecture, and if differences and possible choices would be necessary in the context of districts, public space, as the major area of collective use, is the biggest shared tool in the context of a city. The shared space becomes an obligation to retain for the European town, the culture of which and the specificity of which we share.

The quantitative problem

Urgency, another form of speed, produces a new form of town; "the crane road" becomes a justification.

At the beginning of the 1950's, France was confronted with the problem of reconstruction, and then with the problem of the industrialization of a country that was largely rural. Urbanization is a new phenomenon.

A lot of pre-war experiences had permitted us to gain an idea of the possible methods . The garden cities, clarified by the design of Ebenezer Howard or Unwin, and the housing lots as pavilions are these type of approaches. In any case, the development of the railway lines has permitted the realization of these projects.

"The huge effort of construction undertaken for forty years." This means that since the winter of 1954 the available housing stocks have practically doubled. Approximately, thirteen billion new houses have been provided since then" (1).

This indication will be a reference to justify the urgency. "All the inquiries reveal the attachment of people to their districts, even if there is a bad image" (1). This doesn't facilitate a critical thought.

It could be believed that after such an effort, the housing problem was resolved in France for a period of time. Actually, nearly 360 000 houses must be constructed per year to respond the requirements, to make up the shortfall and conduct dynamic urban policies. These numbers are presented only to give an idea of the nature of work to deal with.

The financial problem

The administrative formalism will guide the zoning to eliminate the mixity, which is one of the keys of the city and urbanism.

One of the characteristics of France is that rental housing constitutes a large portion of social housing.

I shall borrow the following development from Emmanuel Edou's book: "The Housing in France". He tells us, "in the search of the financial efficacy: the modalities of help to social housing, which means to modest categories, become the first form of help in the construction of rental housing. It is a question of gathering cheaper investments, and putting them at the disposition of the construction or the rehabilitation of houses intended to be rented at a low price".

The first form of help, the most classical, is the subsidy. So, the state budget comprises as expenses, on behalf of the Ministry of Housing, credits for subsidizing the houses for moderate rent, whether for their construction at a rate of 17.7 %, or for rehabilitation at a rate of 20 %. These rates, which were higher in the past, will be lower from now on, as a result of the integration of a special support system, which casts aside the State system.

Public help could, indeed, in an efficacious way, take the form of specialized financial circuits, assigned especially for the investment in social housing, making a profit for a certain number of advantages, but not causing an effort for subsidy to the State. Thus, the deposits of the Saving Cases or Post Cases are centralized in deposits' and consignations' case, who lends them for the construction of houses at moderate rents. This circuit was being entirely tax free, these credits for rent (PLA) could be given at a reduced tax (actually 4.8%).

Public help can equally arise from obligatory prepayments, which do not appear in the State budget and cost nothing. This is the case of another investment circuit that we call the "1% housing". It is a question of fee based on the salaries that has been obligatory since 1953 in enterprises, which employ more than 10 workers. A part of this amount is collected by inter-professional committees of housing (CIL) which are organisms managed in a subjective manner by patrons and syndicates. These organisms can reverse it in the form of subsidies or credits for reduced taxes, to constructors of houses for HML (housing at moderate rent) who give them in return, the right of reserving houses for workers.

Finally, in order to warrant the social vocation of this help, the law has provided a particular category of organisms without any profitable objective, which are the organisms of housing at moderate rent, and where the vocation is to construct and manage the housing at moderate rent (HLM), reserved for people or families the income of which does not exceed a certain amount.

This policy of help to social housing has begun in the meantime to find its limits. In the social houses at moderate rent constructed or renewed with the State help are lodging people whose income has augmented over the years, and who should leave the place to others; but it is not possible to evict them. Therefore a 1996 law made obligatory a supplementary special rent, for these people. Besides this help to "stone", and especially since 1977, the help to "human" took place. This aid was established with the anxiety of efficacy and in justice, considering that they were in a position to reach the social target at minimum cost. They are turned as monthly allocations, where the level depends on the family composition, their sources and the amount

of rent. Approximately 5 billion people profit from them. However whether the financial resources reached the most needy is an unknown matter.

The personal help is indeed reserved for people who have an income, who have lodgings or have found a house. But those who are not lodging, or who are in a critical financial period having difficulties to pay their rent or to pay guaranteed deposits and the charges bound to the entrance in a house, are not profiting. Finally, the houses at moderate rent are expensive for the category of lowest income population, and they are not to accommodate the unfavorable and unsociable people. Then, it was necessary to develop new instruments for establishing a highly social policy. Solidarity funds for housing have been established since 1990 in departments which pay for half of the cost with the State. These funds could afford aid or emergency credits, depending on highly flexible modalities in order to control the most difficult situations. And many care associations are constituted locally or at national level in order to help the poor with their housing problems. The State has reoriented the politics of housing for helping these associations and bringing them a juridical frame and suitable financial funds.

The problem of site

The choice of available lands without paying attention to limits, without any link with to the existing land, that we are not able to rely on, leads to the confusion of densities real and perceived.

To give an approximate number which will strike the mind, it was necessary to operate about 400 000 hectares, let us say a quadrilateral of 400 kilometers by 10 kilometers or 4000 kilometers over 1 kilometer. A rug of 1 kilometer in width, which covers Paris, Istanbul, and Tehran. If we could add to it the highways and activity zones, we have to double the surface without any mistake. So we settled and we continue to do this. However, do we have an idea of the town that we are constructing ?

In reality, three principal tools were used to produce sites to be settled. The zones to urbanize in priority which were defining a delimitation in which the essential issue of the constructed one was the houses and the public equipment. In parallel, activity zones to live, to work, to circulate, and to be recreated were constructed the and according to "Chart of Athens".

The second tool was the new towns with local administrative units, public establishments and syndicates of communes on which some development schemes were established.

The third tool was the operative mode, an operational tool, the designed settlement zone permitting orienting housing, jobs, and equipment. The designed settlement zone introduces the idea of designing and development in future.

Today some new questions have been asked. The demolition of certain sectors caused urban renewal issues.

The choice of site location is fundamental and in a lot of cases this choice is one of the accompaniment of an industrial development. When job exists, the housing follows it. When job disappears, the problem of unemployment,

abatement, the ghettos will occur as a painfully dangerous spiral. Again the “town project” is often non-existent and disagrees with the reality of a site, a river, a town. To construct implies that the site choice was done previously and the minimum of engagement is realized in terms of equipment, transportation and services.

The problem of typologies

Still today the architecture is associated with the idea of a “beauty” and of an original monumentality which constitutes an obstacle to the realization of an urban project.

When we are in front of this challenge of building thousands of houses. If we could find the idea of an ideal, then all problems could become more easily solvable. The first proposed ideal is the independence of buildings built “on plotis” with regard to ground for answering to all situations. It was succeeding the Versailles Palace. Then the familistère and the big monastery will serve as references, metaphors and often as direct models until the 1970’ s where the small cathedral or the Palacio of Abraxas (Ricardo Bofill) was proposed. Meanwhile, the urbanized zone in priority of Toulouse le Mirail (ZUP) with inner streets, kind of negative of a medieval town of George Candilis or dreamed Venice of Emile Aillaud would have been disappointing experiences. Bars, towers, curved lines and we arrive to the propositions of Jean Renaudie with the idea of an “urban architecture” in which the distinction between the house and the public equipment is not done any more; the town is a continuum, “proliferating architecture”. It will be necessary to wait till the end of seventies to understand that there is not an ideal model, not a repetitive morphology, but a conception which must be generated by the declaration of a real project of town, the town cannot function as a place of socialization without an urban ideal.

The French experience would reveal the difficulty of utopia, which is based on the same project and independent issues. How can one talk about a public space, limits in a town, the order and layouts sensitive to environment and architectural diversity? Considering these scales as relevant of the same vision, which relates the architecture in town.

The problem of city planning

The problem of change of scale, of passage from intentions, in terms of composition to attentions, in terms of architecture.

All these monumental, repetitive designs are part of a functionalism still triumphant, the zoning, the separation of functions. The city is analyzed in a quantitative manner. The quality is not a luxury. This is a manner of thinking the space in its “connexity”, its manner of permitting different itineraries with the capacity of accumulating to become complex, to make secure. The urban space is composed of intentions which could be dependant on different nature, but which will aim at constituting a clearly defined public space which will be the support of social applications in the future and will constitute a real “common good”.

We cannot talk today about city planning without concentrating on the question of densities and its corollary, the static position. The town has covered a new dimension, for one century, speed. This speed is which burst

the traditional town, the European town the essence of which, that we could not conserve.

Talking about the environmental or residential density implies rapidly putting in evidence something essential, and a limit develops giving a possibility to all variations.

Horizontal speed forces by remoteness, the extension of the boundaries of the city and vertical speed related with lifts, are conflicting in the same place. The construction of towers in city-centers are legal and accompanied by a public walk or pedestrian walkways and by public transportation. Inversely, the highways and exterior speed remain at limited heights. So, the average height of housing (except particular cases) must not exceed five levels, and on an average stand at three levels over the ground floor, which permits foreseeing the densities over 200 houses per hectare.

In terms of city planning, a last point is very important. In all cities, we find out the explosion in relation to speed, and the intrusion of the techniques. To this explosion corresponds another phenomenon that I will call "compensatory" which always relies on the presence of nature.

The environmental city planning must obtain a relationship between nature and speed to assure a space of security and a space of sociability around the residential areas. In the French experimental stage after the "zones to urbanize in priority", are new cities, which were the privileged limits of big projects. This is the notion of urban design, which prevails and permits us to give a meaning to the public space. The mixity becomes the heart of the problem.

The construction problem

The construction problem is confronted by the ideology and by the myth of the industrial model in the perspective of a better economy.

If in the 60's, the speed was justifying the means. It would be earlier to explain city planning, construction and architecture by the phenomenon of "road of crane" (chemin de grue). To this naturally, still one time, came to be added the myth of the industry which was appearing as a model to follow. Le Corbusier was dreamed of a "machine to live in". From there to justify all the repetitions, there was a step taken in a hurry. This was to forget that the construction economy was not forming in the same manner as that of the industrial product.

In technical policies put in place and experimented, several ways may be distinguished: the constructions with curtain walls perpendicular to façades, the post and lintel constructions; the constructions with three dimensional prefabricated elements; and today the construction with load-bearing façades and walls parallel to façades. All the machines of concrete, steel, wood and even earth were experimented with, and when the aid was abandoned the enterprises lost almost all concern of innovation and it could be found out that each of them leads its reasoning relying upon its culture. The research of a better economy remains attached to a group of relatively simple indicators. However, it should be seen that in these indicators the repetition partition walls without variation, the repetition of the same model of

window is not related to the reality of the housing economy. The repetition is either ideological or due to laziness and may be both of them.

It should be accepted that in building we talk about economy of repetition while in the automobile industry diversification, and personalization are permitted. We are no longer at a time when Ford advocated one car for each American "you can choose the color for you want on the condition that it is black". Today we can choose the color for each door of a car and it to be different. Soon computer science will permit us to modify individually the form of a car.

The problem of architecture

The difficulty in passing from the idea of urban pattern to architectural diversity, still with the obstacle of the representation of the industrial economy.

In reality, architecture is the first problem for attention. Here is the question of usage of architecture. For the rest, the context will be important and the intentions to which I was making allusion consider city planning. It should be seen that the number of intentions expressed by an architect remains relatively limited. The corollary is that if it is desired to introduce in housing, both complexity and diversity, the dimension of the operations must necessarily be reduced, and the number of architects taking a role must be multiplied. If we begin with the model of "Rivoli Street in Paris" or of "Corviate around Rome" (participation of fifty architects who made the same thing) we must propose a model which relies on the acceptance of constraints at limits, from a set of shared rules and permitting all possible variations. In this case urban architecture is possible. The praise of diversity passes through a sharing of principles with the idea that the difference is in the interpretation, in the margins.

However, the question of why diversity is required then comes up. This means that repetition implies identical men and does not suit the appropriation that appears as an alteration. Diversity accepts and favors the appropriation, which is the first quality of using. But diversity, if it is in the nature, meeting again the architectural design, takes out the architecture from the technical domain in order to take in the domain of the culture. The compensatory dimension of the residential architecture appears as well as consubstantial of its object: security, and continuity are the essence of this goal.

The idea that the "architectural design" codified as it was imagined in the Renaissance could not be applied to housing. It reverses completely the nature of architecture, which passes from a system of forms to a movement of invention an attentive approach.

Conclusion

It's not surprising that the policies, and the experimentation have succeeded each other with an accelerated rhythm. The idea of housing construction is relatively recent. A consecutive urbanization with a rapid industrialization has confronted the country with many problems, which have never occurred before in history. Even if Turkey was at the stage of the construction of the

first new towns in the antiquity, we have been subjected to phenomena against which we must resist.

Today, even if our manner of thinking is conducted by functionalism, all the possibilities should be preserved in order to make possible the social mixity; the mixity of activities and the landscape richness, "the true diversity". Naturally all this is agreed in the perspective as giving to the modern city its specificity, but equally the qualities of a European city which is our shared cultural heritage. Just a mere model will subsist, the one of condominiums surrounded by enclosures, would be the one as in Disney.

The speed with all its forms modifies the city, housing and our life styles. This argument is true. But we can express and realize another dream of the city. Behind the problem and the question of housing, the architects and the city planners are confronted with another reality. This is the reality of the city.

Tell me which city, I will tell you the type of houses in it. The architecture and the housing are thought of as independent products, independent even from public actions and those of collectivities till today. But the minimum of concertation conducts defining the nature of public spaces, and the definition of private space of the intimacy are enough. To define a transportation and location policy, to have an attitude with regard to the great distribution to the trades of proximity, to the localization of the work, all this constitutes the near environment of housing. The construction techniques follow; they are adapted if the early defined project is clear. If a lesson was to be taken from the French experience it is the following: the technical policies are succeeded and left not many traces, except through the "experimental realizations" which are the proof. The confusion between the dimension of operations engaged by necessity and the will to leave monuments is of the same nature as the incredible effect of repetition which can be observed by a fear "of disorder". This beauty indefinitely repeated is fatal, even though the house is the carrier of life, of appropriation of variety, and of diversity of this richness which makes a culture.

A neighborhood is never finished; plastering reparation, always a scaffolding nearby so that a hope may subsists, so that the monument may be alive. This is why, I so like the obelisk of Concorde Square, encircled by its fountains; the presence of this big wheel, gives me the feeling of this sort of permanent construction site.

Reference

Edou, E., **Le Logement en France**, Edition Economica.

Konut politikaları ve uygulamaları: Fransa örneği 1950-2000

Giriş

Mimarlar doğal olarak konuta ilgi duyarlar! Fakat "mimarlık" tan daha az doğal bir şey yoktur. Mimarlık, güçten yola çıkarak, gücün yanında, gücün karşısında bir bakış açısının inşa edilmesidir. Hangi güç? Totaliter, demokratik ve anıt düşüncesinden doğa düşüncesine, gözler önüne serilen zenginliğin çeşitliliğinden devinmeye geçmeye izin veren işte bu sorudur. Bu soruya yanıt olarak katılımcı mimarlık düşüncesi üzerine bir bakış açısı oluşturulabilir. Bir anıt mimarisi ve bir konut mimarisi olabilir mi? Hayır toplum ile ilişkiler, sipariş, teknikler ve ekonomiler, iletişim

yöntemleri, referanslar modeller ve eleştiriler ile farklılıklarını belirten tek mimarlık vardır.

Sık olarak ütopya eksikimiz var yakınmasını duyarız. Ütopya eksikimiz değil, bir projeyi sunma cesaretimiz yok sadece tembeliz çünkü. Eğer başarılı bir proje elde edilmişse, her yerde, her durumda inşa ve yeniden inşa edilemez. Mimarlık özelliğini, modellerin ve tekrar eden biçimlerin "ütopya"sından değil, hareketinden ve belirli bir yer için uygun çözümler üretme kapasitesinden almaktadır.

Konut politikası konusunda Fransa'nın deneyiminden söz etmek, hataların ve aynı zamanda başarıların altını çizerek olabilir. Önerdiğim sunuş, kişisel görüşlerimi de içeren eleştirel bir anlatım olacaktır. Eğer ülkenin kendi özelliğini, "istisna" sını ortaya koymasına izin veren bir kültürü, bir iklimi, farklı üretim koşulları olduğu söylenebilirse, yaşam düzeylerinin de homojenleştiği ve hepimizin büyük bir "görüntü patlaması"nın etkisinde olduğumuz, yanılma riski olmaksızın söylenebilir. Bana göre, gelecekteki farklar, kaderin sonucu veya güvenilir bir "kültürel direnme"den çok bir projeyi çürütme isteği, tercihleri farklı taraflara yönlendirme biçiminde olacaktır.

Kültürel mirasımızda çok güçlü bir kavram vardır: Max Weber'in , bir güvenlik dayanağı (sur), değişim mekanı (çarşı) ve demokrasi mekanı olduğundan söz ettiği "Avrupa kenti". Paylaşmakta olduğumuz bu boyut bence geliştirmeye değer önemde görülmektedir.

Fransız konut deneyiminin tüm zenginliği ile incelenmesi gerekiyor. Bu inceleme yadi bakış açısı içinde gruplanabilir:

- Son kırk yıl içinde Fransa'nın karşılaştığı sayısal sorun.
- Taşa yardımdan insana yardıma dönüşen yatırım sorunu.
- Arsa sorunu ve araçları, öncelikli kentleşme bölgeleri, sonra toprağın ürüne dönüşmesine izin veren planlanmış yerleşim bölgeleri.
- Tipolojiler sorunu; ortak binalar, kişisel evler.
- Açık planlamadan kapalı veya açık yapı adalarının gerçekleştirilmesine kadar şehircilik sorunu.
- Yapım teknikleri sorunu ve zaman içindeki evrimi.
- Tekrar ideolojisi içinde hapis olan mimarlıktan, çeşitliliğin övgüsüne doğru mimarlık sorunu.

Konunun geniş olmasına karşın, basit bir inceleme, hataya götüren yolların ve keşfedilmesi gerekenlerin daha iyi anlaşılması ve yerine konmasına olanak sağlayacaktır. Doğal olarak bugünkü kentsel yenileme düşüncesinin önemini vurgularken, şehir kavramından bağımsız olabilecek bir konut kavramı olmadığını söylemek mümkündür. Bağımsız bir biçimde konuttan söz etmek, bütün yıkıcılığı ile meydanı fonksiyonalizme terk etmek demektir. Kenti, ilişki, güvenlik ve karışıklık bağlamında düşünmek, ancak, ticaretin evrimi, yer değiştirmeler, etkinlikler gibi tarihle ve gelecekle olan ilişkimizi hesaba katarak mümkün olabilir. Yoksa, hız bütün biçimleriyle karşımıza çıkar, yavaşlık bütün biçimleriyle denge için zorunlu olan bir ayar boyutudur. Bu denge toplum ile yapma çevre arasındaki geçidi inşa etmeyi sağlar.

Konutlar, mahalleler makro çevre olarak kentin içinde yer alırlar. Eğer mimarlık için çeşitlilik bir zorunluluk; mahalleler kapsamında fark ve tercih birer gereklilik ise; kent bağlamında "ortak fayda" olan ortak mekan en büyük ortak araçtır. Kültürünü ve özelliğini paylaştığımız Avrupa kenti için ortak mekan bir zorunluluk olmaktadır.

Sayısal sorun

Aciliyet, hızın başka biçimi, yeni bir kent modeli ortaya çıkarmakta, vinç alanı bir kanıt olmaktadır.

50' li yılların başında Fransa yeniden yapılaşma ve sonra hala büyük ölçüde kırsal olan bir ülkenin endüstrileşmesi sorunu ile karşılaştı. Kentleşme bu noktadan sonra karşımıza çıkan yeni bir olgudur.

Savaş öncesi bir çok deneyim olası yolların anlaşılmasına izin vermiştir. Ebenezer Howard ve Unwin' in projeleri ile parlayan bahçe şehirler, pavyon düzeninde yapı adaları bunların arasındadır. Her durumda olduğu gibi, demiryolu hatlarının açılması, bu yeni projelerin gerçekleşmesine izin vermiştir.

“40 yıldır, başka deyişle 1954 kışından beri taahhüt edilen inşaat için sarf edilen muazzam gayret kullanılabilir konut stoğunu pratik olarak ikiye kattı. Bu tarihten başlayarak, yaklaşık onüç milyon yeni konut üretildi” (1).

İşte durumun ciddiyetini doğrulayacak bir referans. “Tüm anketler, kötü bir imaja sahip olsa da, insanların kendi mahallerine bağlılıklarını ortaya çıkarıyor” (1). Görüldüğü gibi araştırmalar, eleştiriler konut politikaları üzerine düşünceleri fazla kolaylaştırmıyor.

Böylesine bir gayret sonrası, Fransa' da konut sorununun bir süre için yoluna konulduğu sanılabilir. Aslında, bugün, ihtiyaçlara cevap vermek, gecikmeyi telafi etmek ve dinamik bir kentsel politika yürütmek için yılda 360 000 mertebesinde konut üretmek gerekirdi. Bu rakamlar sadece bundan sonra yapılması gereken iş hakkında bir fikir oluşturmak amacıyla verilmiştir.

Yatırım sorunu

Yönetmelik biçimcilik bölgeleme ile şehir ve şehirciliğin anahtarlarından biri olan 'karışıklığı' yok etmeye yönelecek.

Fransa' nın özelliklerinden biri, konut stoğunun önemli bir bölümünün sosyal konutlardan oluşmasıdır.

Takip eden bölümü Emmanuel Edou (1)' nun “Fransa' da Konut” adlı kitabından aktaracağım. Yazar “mali güç arayışı” konusunda şunları söylemektedir: “Sosyal konuta, başka deyişle aşırıya kaçmayan kategorilere atfedilen yardım koşulları, öncelikle kiralık konutlara yardım şeklini aldı. Ucuz yatırımları bir araya getirmek, bunları konut yapımı veya ucuz olarak kiralamak üzere belirlenen konutların sihhileştirilmesine yöneltmek söz konusudur.”

Birinci yardım şekli, en klasiği olan sübvansiyondur. Böylece, Konut Bakanlığı adına Devlet bütçesinden %12,7 faizle yeni konut üretimi, % 20 faizle rehabilitasyon için olmak üzere düşük kiralı konutları (HLM) destekleme kredisi olarak, ödenek ayrılmaktadır. Geçmişte çok daha yüksek olan bu faizler, Devlet mekanizmasını saf dışı bırakan özel mali destek sisteminin devreye girmesi sayesinde, bundan sonra daha düşük olmaktadır.

Aslında devlet yardımı, yine etkili bir biçimde, bazı avantajlardan yararlanıp Devlete yük olmaksızın, özel olarak sosyal konuta yatırıma yönelik, özel mali destek sistemleri şeklinde olabilir. Böylece, HLM konutlarının yapımında kullanılmak üzere, Birikim ve Posta Sandıklarının A karnesinde oluşan özel meblağlar Emanet Sandığında toplandı. Vergiden tamamen muaf bu sistemde, kira yardımı kredileri (PLA) düşük faizle (bugün için %4.8) verilebiliyor.

Devlet yardımı aynı zamanda zorunlu kesintilerle de sağlanabilir. Fakat bu devlet bütçesinde önemli görünmez ve ona yük getirmmez. Bu “%1 konut” adı verilen başka bir mali destek sistemidir. 10 dan fazla ücretli elemanı bulunan girişimlerde, ücretler üzerinden 1953' den beri zorunlu olarak yapılan kesinti söz konusudur. Meblağın bir kısmı, patronlar ve sendikacılarca tarafı idare edilen kuruluşlar olan Konut Mesleklerarası Komiteleri (CIL) tarafından toplanmaktadır. Bu kuruluşlar meblağı sübvansiyon veya düşük faizli kredi şeklinde HLM konut yapımcılarına aktarabilmekte; karşılığında ise, ücretliler için bu konutlardan ayrılmasını isteme hakkına sahip olmaktadır.

Sonuç olarak, bu sosyal yardımların akışını garanti etmek için, yasa, kar amacı gütmeyen, özel kategoride kuruluşlar öngörmüştür. Bu kuruluşların eğilimi, geliri belirli bir miktarı aşmayan aile veya kişilere yönelik düşük kiralı konutlar (HLM) üretmek ve yönetmektir.

Bu arada, sosyal konuta yardım politikasına bazı sınırlamalar getirilmiştir. Devlet yardımı ile yapılmış veya rehabilite edilmiş düşük kiralı sosyal konutlarda, zaman içinde geliri artan ve yerlerini başkalarına terk etmesi gereken insanlar oturmaya başlamış, fakat, bunları konutlardan uzaklaştırmak mümkün olmamıştır. İşte bu nedenle, 1996' da çıkarılan bir yasa, bu insanların ödedikleri kiraya ek olarak özel bir kira ödemelerini zorunlu hale getirmiştir.

Bu "taşa" yardım konularına paralel olarak, özellikle 1977' den bu yana, insana yardım eğilimi diğerinin yerini almıştır. Bu yardımlar, en düşük maliyetle sosyal hedefi yakalamayı amaçlayan, en etkili ve adil biçimde kurgulanmıştı. Düzeyi aile yapısı, gelir kaynakları ve kira bedeline göre değişen, aylık ödenekler şeklinde aktarılmaktaydı. Yaklaşık beş milyon kiracı bundan faydalanmaktadır, ama en çok ihtiyacı olanlara gidip gitmediği bilinmemektedir.

Kişiyeye yapılan yardımlar; sonuç olarak, bir geliri olan, bir konutta oturan veya bir konut bulan kişilere yönlendirilmiştir. Fakat, herhangi bir konutta oturmayan (evsizler) veya kira ödemeleri ile garanti depozitosu ve konuta yerleşmede yapılacak masrafları karşılayamayacak kadar hassas bir mali dönem geçirmekte olan kişiler, bundan yararlanamamaktadır. Sonuç olarak, (HLM) düşük kiralı konutlar, çok yoksul olan bir nüfus kategorisi için pahalı olmakta; sosyalleşmemiş ve olumsuz koşullardaki insanları barındıramamaktadır.

O halde, tam sosyal bir politika için yeni araçlar geliştirmek gerekmektedir. Evsiz aileler için konut (FSL) yardımlaşma fonları 1990' dan beri çalışmakta, devletin ilgili kuruluşları tarafından yarı yarıya maddi destek görmektedir. Bu fonla en zor durumları düzene sokmak üzere, çok esnek koşullarda, yardım veya zor durumdan kurtarma kredileri verilebilmektedir. Yerel veya ulusal düzeyde çok sayıda yardım kuruluşları, çok yoksul kişilerin konut sorunu ile ilgilenmek üzere kurulmuştur. Dolayısıyla devlet, bu kuruluşlara yardım etmek, onlara yasal çerçeve ve uygun finansman oluşturabilmek için politikasını yeniden yönlendirmiştir.

Arsa sorunu

Sınırlara dikkat etmeden, mevcut yerleşmelerle ilişkisiz ve ulaşılmakta zorluk çekilen arazilerin seçimi, gerçek ve görünen (algılanan) yoğunlukların karışmasına götürür.

Bu konuda dikkati çekecek yaklaşık bir rakam vermek gerekirse: 400 000 hektar mertebesinde bir arsa sunumu hayata geçirmek gerekti. Bu da 400 km' ye 10 km' lik bir dörtgen ya da (canlandırmak için) 1 km' ye 4000 km; Paris, İstanbul, Tahran'ı kapsayan 1 km genişliğinde bir halı. Eğer otoyol alanları ve çevresindeki etkinlik alanları eklenseydi hata riski olmadan bu alan iki katına çıkabilirdi. Bu alanlara yerleşmeler yapıldı ve yapılmaya devam ediyor. Ancak inşa edilmekte olan kent hiç düşünüyor mu?

Aslında, yerleşilen arazileri üretmek için üç temel araç kullanılmıştır. Birinci araç sınırsızlık ifade eden öncelikli kentleşme bölgelerinde, inşa edilenin özünü konutlar ve kamu araçları oluşturmaktaydı. Paralelinde, Atina Şartı sonucu olarak; oturma, çalışma, dolaşma, eğlenme gibi farklı etkinlik bölgeleri kuruluyordu.

İkinci araç, üzerinde gelişme şemaları üretilen yerel yönetim birimleri, sendikaları ve kamu kuruluşlarının bulunduğu yeni kentlerdi.

Üçüncü araç ise bir işleyiş biçimiydi. İçinde konutların, görevlerin, araçların yönlendirmesine izin veren bir bölge yerleşim planının tasarlandığı çalışmaydı. Tasarlanmış yerleşim bölgesi (ZAC) tasarlama ve zaman içinde gelişme düşüncesini gündeme getirdi.

Bugün bazı yeni sorular sorulmaktadır. Bazı sektörlerin yok olması kentsel yenileme gereksinimini gündeme getirmektedir.

Yer seçimi temel konu olup, bir çok durumda bu seçim endüstriyel gelişmeye eşlik etmektedir. İş olduğu yerde, konutlar onu takip ediyor, iş yok olduğunda ise çok tehlikeli bir spiral (anafor) olan işsizlik, bozulma ve gettolar sorunları ortaya çıkıyor.

Çoğu zaman kentin bütününe ilişkin bir proje oluşturulamıyor. Bu durumda yapılan projelerin kent gerçeğini inkar etmesi kaçınılmaz. İnşa etme işleminin başlaması, arsa seçiminin önceden yapıldığını ve minimum taahhüdün araç, ulaşım ve hizmetlerle gerçekleştiğini var sayıyor.

Tipolojiler sorunu

Bugün hala mimarlık, bir kentsel projenin gerçekleşmesine engel oluşturan bir "güzellik" ve orijinal anıtsallık fikri ile bütünleşmektedir.

Binlerce konut üretimi gereksiniminin kışkırtması ile karşı karşıya kalındığı zaman, ideal düşünce ortaya çıkar. Ona erişildiği taktirde her şey daha kolay olur. Önerilen birinci ideal, bütün koşullara cevap vermek üzere, kolonlar üzerinde yapılan binaların zeminden bağımsızlığıdır. Bu düşünce, saray idealini takip ediyordu. Versailles, Familistère ve sonra büyük manastırlar 70'li yıllara kadar referans, metafor ve doğrudan modeller olarak gösterilmiştir. 70'li yıllarda Ricardo Bofill' in Palacio d' Abraxas' ı veya küçük katedral bu düşüncenin gerçeğe dönüşmesini sağlamıştır. Bu arada, George Candilis' in ortaçağ kentinin negatifi şeklindeki iç sokaklarıyla Toulouse le Mirail kenti (ZUP) veya Emile Aillaud' un hayal edilen Venedik' i, hayal kırıklığına uğratan deneyimler olacaktır. Çubuklar, kuleler, eğrisel çizgiler ve buradan Jean Renaudie' nin içinde konut veya kamu araçları ayrımı yapılmayan "Kentsel Mimarlık " düşüncesi önerilerine ulaşıyor. Şehir devam eden bir bütün, "katlanarak büyüyen bir mimari" dir. İdeal bir modelin, tekrar eden bir morfoloji olmadığını anlamak için 70' li yılların sonunu beklemek gerekmiştir. İdeal model olmadan şehrin sosyalleşmede yeni bir rol oynayacağı, gerçek bir kent projesi kavramı geliştirilmelidir.

Ütopya olarak adlandırılan aynı projeden kaynaklanan ve bağımsız sorunsalların oluşumunda karşılaşılan zorluğu, Fransız deneyimi açıklığa kavuşturacaktır. Kent içindeki sınırlamalardan, bir düzenden, çevreye saygı duyan tasarımlardan ve mimari çeşitlilikten nasıl söz edilebilir? Yanıt "kent içinde mimarlıkla ilişki kuran ve onu harekete geçiren görüşün kaynağı olan bu ölçeklere saygı duyarak" olmalıdır.

Şehircilik sorunu

Kompozisyon bağlamında amaçlardan, mimarlık bağlamında uygulamaya geçiş, ölçek değişimi sorunu.

Bütün bu anıtsal ve tekrar eden projeler öne çıkan fonksiyonalizme, bölgelemeye, işlev ayırımına ait olmaktadır. Kent niceliksel biçimde ele alınmaktadır. Nitelik bir lüks değildir. Mekanı, bağlılığı, güvenliği sağlayıcı, karmaşık olma ve biriktirme kapasitesiyle farklı yollara izin veren tavrı içerisinde düşünme tarzıdır. İlerde, sosyal uygulamalara dayanak olacak ve gerçek bir ortak fayda oluşturacak, açık bir şekilde tanımlanmış bir ortak mekanın kurgulanmasını hedef alan, fakat farklı doğada olabilen niyetlerden yola çıkarak, kentsel mekan oluşumu gündeme gelecektir.

Bugün yoğunluk sorunu ve onun neden olduğu durağanlık sorununa değinmeden şehircilikten söz edilemez. Şehir bir asırdır yeni bir boyut kazanmıştır. Bu boyut hız olarak tarif edilebilir. Özünü saklamayı bilemediğimiz Avrupa kentini, geleneksel kenti patlatan hız.

Çevresel ya da konuta yönelik yoğunluktan söz edilmesi önemli bir konuyu açığa kavuşturmaya götürüyor ve etrafında her türlü varyasyonun mümkün olduğu bir limit oluşuyor. Her ikisi aynı yerde uyumsuz olsa bile, uzaklaşmayla birlikte- yatay hız, şehir sınırlarının genişlemesini; düşey hız ise asansör kullanımını gerektiriyor. Bu duruma bağlı olarak, kent merkezlerinde kulelerin inşaatı tercih ediliyor. Bu yaklaşım gezi veya yaya yolları yapılarak ve toplu taşıma ile destekleniyor. Tersine, otoyol ve kent dışı hız sınırlı yükseklikle yetinmektedir. Buna göre bir konut grubunun ortalama yüksekliği beş katı aşmamalı (özel durumlar hariç) ve ortalama, giriş katı üzerine üç

kat olmalıdır. Bu hipotez bile, hektar başına 200 konutun üzerinde yoğunluk saptanmasına izin vermektedir.

Şehircilik bağlamında, son bir nokta çok önemlidir. Bütün şehirlerde, hız ve tekniğin katkısına bağlı olarak bir patlama görülür. Bu patlamaya, doğanın varlığına dayanan ve dengeleyici olarak tanımlayacağım bir fenomen uygun düşmektedir.

Periferik planlama, mesken alanının etrafında bir güvenlik alanı ile bir sosyalleşme mekanı oluşturmak için, doğa ve hızı ilişkilendirmek zorundadır. “Öncelikli kentleşme bölgeleri” nden sonra deneysel Fransız sahnesinde, büyük projelerin ayrıcalıklı çerçevesini yeni şehirler oluşturuyordu. Bugün ortak mekana anlam veren ve değer kazanan kentsel proje kavramıdır. Karışıklık ise sorunsalın kalbi olmaktadır.

Yapım sorunu

Yapım daha iyi bir ekonomi perspektifinde, endüstriyel model ve ideoloji ile karşılaşılıyor.

Eğer 60'lı yıllarda hız, eldeki olanakları doğruluyor olsaydı, şehircilik, yapı ve mimarlığı vinç alanı fenomeni ile açıklamak erken olurdu. Tabii ki buna bir kez de, takip edilecek model olarak görünen endüstri efsanesi katılacaktı. Le Corbusier bir “makine konut” un hayalini kuruyordu. Oradan, bütün tekrarları doğrulamak üzere hızla atılmış sadece bir adım vardı. Bu da, yapım ekonomisinin bir endüstri ürünününki ile aynı biçimde oluşmaması idi.

Yerleşmiş ve denenmiş teknik politikalarda, birçok yapım şekli görülebilir. Cephelere dik perde duvarlı yapılar, giriş ve kolonlu yapılar, fabrikada monte edilen çok boyutlu elemanlarla üretilen yapılar ve bugün taşıyıcı cepheli ve cephelere paralel bölme duvarlı yapılar. Bütün beton, çelik, ahşap ve toprak makinaları denenmiştir. Geriye kalan yardımlar sona erdiği zaman, müteahhitler tüm yenilik getirme şevkini kaybederek, her biri kendi kültürüne göre işin devamı için bir düşünce geliştirmektedir.

En iyi ekonomi arayışı, göreceli basit bir grup göstergeye bağlı kalmaktadır. Bununla birlikte, bu göstergelerde, değişmeyen bölme elemanlarının tekrarının, aynı pencere modelinin tekrarının konut ekonomisi gerçeğiyle hiç ilişkisi yoktur. Tekrar, ideoloji veya tembellikten olabilir ya da her ikisinden de kaynaklanabilir.

Otomobil endüstrisinde çeşitlilik ve kişiselleşme için çaba harcanırken, binada tekrar ekonomisinden söz edildiğini kabul etmek gerekir. Artık Ford' un her Amerikalı için bir otomobil sloganıyla “siyah olmak koşulu ile istediğiniz rengi seçebilirsiniz” dediği çağda değiliz. Bugün otomobilin her kapısının rengi seçiliyor ve değişik olması istenebiliyor. Kısa bir süre sonra bilgi işlem destekli yapım, belki de otomobilin kişisel olarak biçimini değiştirmeye izin verecektir.

Mimarlık sorunu

Endüstriyel ekonomi engeli ile, kentsel düzen düşüncesinden mimarlığın çeşitliliğine geçişteki zorluk.

Aslında mimarlık her şeyden önce bir dikkat sorunudur. Burada mimarlığın kullanımından söz edilmektedir. Geri kalan, mimarlık ve şehircilik bağlamında atf yaptığım niyetlerdir. Bir mimar tarafından ortaya konulan niyetlerin sayısı, bağlı olarak sınırlı kalmalıdır. Sonuç olarak; eğer bir konut grubuna karmaşıklık ve çeşitlilik katılmak isteniyorsa, işlemlerin boyutunu sınırlamak ve tasarlamak için çalışan mimar sayısını arttırmak gerekir.

“Paris’ te Rivoli Sokağı” veya “Roma civarında Corviate” (aynı şeyi yapan 50 mimarın katılımı) modelinden yola çıkılırsa; zorunlulukların sınırlı olarak kabulü, paylaşılmış kurallar bütününe dayanan ve olası bütün varyasyonlara izin veren bir model önermek gerekir. Ancak bu durumda, kentsel tasarım mümkün olabilir. Çeşitlilik övgüsü, bir ilke paylaşımından, farkın yorumlamada, ayrıntılarda olduğu düşüncesinden geçmektedir. Bununla birlikte, neden çeşitlilik sorusu gündeme geliyor. Çünkü, tekrar, birbirinin aynı insanları öngörüyor ve bir bozulma gibi görünen

kendileme ile yetinmiyor. Çeşitlilik kendilemeyi kullanımın birinci niteliği olarak kabul etmekte ve desteklemektedir. Fakat çeşitlilik, mimari proje ile bütünleşen doğada ise ve mimarlığı kültür alanına dahil etmek üzere teknik alandan çıkarıyor ise bu destek gündeme geliyor. Konut mimarisinin dengeleyici boyutu aynı zamanda amacının özünü yansıtıyor. Güvenlik ve süreklilik bu amacın özü olmaktadır.

Rönesansta hayal edildiği gibi derlenen “mimari proje” düşüncesi konuta uygulanamaz. Bir biçimler sisteminden bir keşif hareketine, dikkat gerektiren bir harekete dönüşen mimarlığın doğasını tamamen tersine çevirir.

Sonuç

Politikaların ve deneyimlerin hızlanan bir ritimle birbirini takip etmesi şaşırtıcı değildir. Konut yapımı düşüncesi bağıl olarak yenidir. Hızlı bir endüstrileşmenin ardından gelen bir kentleşme, tarihte hiç ortaya konmamış sorunlarla, ülkeyi karşı karşıya bırakmıştır. Türkiye’ nin antikitede, ilk yeni kentlerin yapım alanı olmasına rağmen, karşı koymak zorunda olduğumuz fenomenlere maruz kalmıştık.

Bugün düşünme biçimimiz fonksiyonalizm ile yürütülse bile, “gerçek çeşitlilik, peyzaj zenginliği, etkinlik karışıklığı, sosyal karışıklığın mümkün olması için, tüm imkanların korunması gerekir. Doğal olarak tüm bunlar modern kente özelliğini (özgünlüğünü) ve aynı zamanda paylaşılmış kültürel mirasımız olan Avrupa kenti niteliklerini verme amacıyla birleşmektedir. Hatalı da olsa bir model varlığını koruyacak. Bu model Disney’deki çitlerle sınırlandırılmış gösteri amaçlı konutlardır.

Hız bütün biçimleri ile şehri, konutu, yaşam biçimlerimizi değiştiriyor. Bu düşünce doğrudur. Ancak başka bir kent rüyası ifade edip onu gerçekleştirebiliriz. Bana göre, konut sorununun arkasında, mimarlar ve şehirciler başka bir gerçekle karşı karşıyadır: Kent gerçeği.

Bana hangi şehir olduğunu söyleyin, size hangi konut olduğunu söyleyeyim. Bugüne kadar, mimarlık ve konut bağımsız ürünler olarak, hatta toplumsal olaylardan ve ortak etkinliklerden bağımsız olarak düşünülmüştür. Fakat biraz düşünce geliştirilmesi; ortak mekanların doğasını tanımlamaya, özel mekanları ve mahremiyeti tanımlamaya yeterli olabilir. Bir toplu taşıma politikası belirleme, büyük dağıtım, yakın ticaret alanlarına, iş alanının belirlenmesine tavır alma, tüm bunlar konutun yakın çevresini oluşturur. Yapım teknikleri bunu takip eder. Önceden tanımlanan proje açık ise uyum sağlarlar.

Fransa deneyiminden alınması gereken ders şudur: Teknik politikalar birbirini takip etmiş ve birer delil olarak kabul edilen “deneyimsel gerçekleştirmeler” dışında fazla iz bırakmamıştır. Gereklik sonucu ortaya çıkan işlemlerin boyutu ile anıtsal yapılar bırakma isteği arasındaki karmaşa, “düzensizlik” korkusu ile görülen tekrarın inanılmaz etkisi aynı türdedir. Sonsuz biçimde tekrar edilen bu güzellik, konutun bir yaşam mekanı, kendileme ve çeşitlilik ortamı ve kültürü oluşturan tüm zenginliklerin taşıyıcısı olmasına karşı ölümcülüdür.

Bir mahalledeki inşaat süreci hiç bir zaman sona ermez. Sıva, tamirat ve benzer işlere yönelik olarak bir iskele umudun devamı için her zaman, anıtın yaşaması için orada durmalıdır. İşte bu nedenle çeşmelerle çevrili Concorde Meydanı’ndaki dikilitaşı ve o büyük dönme dolabın varlığını bir çeşit sürekli şantiye kabul eder ve bu çevreyi çok severim.