

NOVÉ POHLEDY NA SUBURBANIZACI VE FRANCII

V posledních dvou až třech desetiletích došlo ve Francii ke značnému rozšíření obytné zástavby v suburbanizovaných zónách obepínajících velká sídelní centra země, zejména pařížskou aglomeraci. Nepochybně k tomu přispěly i tradičně rozsáhlé veřejné podpory pro výstavbu rodinného bydlení, které byly v četných případech používány jako regulativ dekoncentrace přetížených vnitřních částí aglomerací. V poslední době se však aspekty masivní suburbanizace a jejich územních důsledků začínají analyzovat z více stran, i z těch, které dříve nestály v popředí, nebyly-li úplně přecházeny. Takové pohledy obsahuje článek v posledním loňském čísle revue *Urbanisme*¹⁾. Klade si některé závažné otázky: Nepředstavuje dosavadní značně koncentrovaná lokalizace rodinného bydlení příliš vysokou cenu, kterou musí platit určité části území, přeměňující se postupně do stavu "ani město, ani venkov"? Existuje v podporovaných suburbanizovaných zónách volný reálný trh? Nevychyluje se příliš jednostranně socioekonomická struktura určitých prostorů, které se tak stávají labilnějšími a vnímavějšími vůči možným poruchám regionálního hospodářského rozvoje?

Francouzská Pozemková banka (Crédit foncier) provádí každoročně anketární expertní šetření o realizovaných cenách stavebních pozemků a nemovitostí na reálných trzích v 52 sídelních aglomeracích s více než 100 000 obyvateli a v celém území jejich široce vymezených regionálních aglomerací (bassins d'habitat). V roce 1996 bylo šetření rozšířeno o průměrnou velikost

stavebních pozemků. Dřívější poznatek, že se zmenšující se lidnatostí obcí klesají ceny pozemků, mohl být tak doplněn o další závěr: měnící se průměrná cena stavebních pozemků je bez výjimky doprovázena opačnou tendencí v průměrné velikosti pozemků. V kategorii venkovských obcí do 2000 obyvatel se za stavební pozemek o typické rozloze 1300 m² platilo v průměru 128 000 FRF. To je cena, která by jen těsně nahradila technické náklady na parcelaci (okolo 100 000 FRF), proto většina prodáváných pozemků na venkově neprošla moderními parcelačními úpravami. U měst je situace zajímavá v tom, že ač anketa rozlišila 8 velikostních stupňů, podle postavení na trhu stavebních pozemků se města de facto seřadila jen do tří skupin. Skupina od nejmenších měst až po osmdesátitisícová a větší města v zázemí regionálních aglomerací je ve velké vzájemné vyrovnanosti schopna prodávat stavební pozemky o průměrné rozloze okolo 1000 m² za průměrnou cenu cca 170 000 FRF. Teprve ve stotisícových a větších městech začínají ceny pozemků rychle růst (od 190 000 FRF do 570 000 FRF v pařížské aglomeraci), přičemž zmenšování velikosti pozemků je méně dynamické (od 900 m² do 600 m² v pařížské aglomeraci). S výjimkou posledních skupin jsou tedy vzájemně odchylky cen pozemků malé a je zřejmé, že samy o sobě nedokáží účinně "třídít" lokalizaci obytné zástavby na větší proudy do území s objektivně vhodnými rozvojovými parametry a na menší proudy do území s rozvojovými možnostmi omezenějšími.

Nejcharakterističtější se příznaky spojené s územními důsledky stavebního tlaku na formálně venkovské prostředí, jehož výsledkem je suburbanizační disperze, projevují v nepravidelném vnějším pásu pařížské aglomerace (franges franciliennes, doslova "třásně Ile de France"), který obklopuje metropoli ve vzdálenosti cca 50-100 km. Zdejší socioekonomické funkční přeměny např. dokumentuje skutečnost, že jen v období 1982-1990 se zdvojnásobil počet obcí, v nichž nejméně 15 % obyvatel pracuje ve vnitřní aglomeraci. Ceny stavebních pozemků se tu udržují na úrovni až o 400 000 FRF nižší než ve vnitřních částech aglomerace. Protože je současně patrný nedostatek pozemků vymezených na základě systematických parcelačních a územně technických úprav, které jsou tak na reálném trhu nahrazovány pozemky obvykle s původním zemědělským využitím, nabývá nová výstavba mnohdy urbanisticky nežádoucí charakter s chaotickým a nefunkčním šířením staveb po volné krajině. Situaci v tomto smyslu ještě zhoršuje ukončení státního programu budování tzv. nových měst, tj. satelitních sídlišť, jejichž hlavním obdobím byla sedmdesátá léta. V menší míře intenzity se všechny tyto suburbanizační projevy objevují i v zázemích ostatních největších sídelních center.

Jak v oblasti franges franciliennes, tak ve vnějších zónách aglomerací ostatních velkých měst hraje při rozhodování obyvatel investovat zde do svého nového bydlení velkou roli systém podpor bytové výstavby. Ekonomická hlediska (zejména vzdálenost

od pracoviště, které vesměs zůstává ve vnitřních zónách) působí jinak spíše proti, ekologické atributy samozřejmě působí pro, ale dovolit si hledět jen na ně může asi pouze menšina potenciálních stavebníků. Právě klíčový motiv podpory totiž ukazuje, že velká část imigrantů do suburbanizovaných zón představuje skupinu nikoli ne-
jvýše placenou.

V podporovaných zónách se současně nedá hovořit o plném fungování realitního trhu. Za volnou cenu si jen málokdo kupuje stavební pozemek či nemovitost, svědčí o tom údaje místních realitních kanceláří, které zaznamenávají podstatný přebytek nabídky nad poptávkou. Za situace normálního ekonomického vývoje neexistence realitního trhu příliš nevadí, ale v případě jakýchkoli regionálních problémů nebyli by

zdejší obyvatelé schopni přiměřeně zhodnotit své nemovitosti, což významně snižuje jejich schopnost případně se přestěhovat za prací jinam.

Nízké rozdíly v cenách pozemků na potenciálně ekonomicky dobrých a méně dobrých místech, tj. nedostatečná role tržní regulace umístování obytné výstavby, nastoluje nutnost nějakých jiných regulačních mechanismů. Kromě restriktivních opatření územně plánovací povahy je jediným nástrojem v rukou veřejného sektoru systém podpor bydlení. Problémem zde však bývá malá koordinace mezi orgány státu a samosprávných územních společenství. Jednotransné vymezování zón s podporovaným bydlením prefekturami departementů je toho příkladem. Řešení bude zřejmě nutno hledat v posilování obecných smluvních principů.

Stavebník vstoupí do procesu se všemi výhodami, ale i riziky. Na ně bude muset být předem náležitě upozorněn. Ke zdokonalování takových informací jsou mj. určeny mapy zón rizik, vypracováván ve spolupráci mezi místními samosprávami a odbornými orgány územního a regionálního plánování.

V obecném smyslu vyvstává nutnost větší koordinace mezi finanční politikou bydlení a urbanistickou politikou bydlení. Rámec této interaktivní sféry je dosud málo prozkoumán.

Jan Bína

Poznámka:

- 1) J.-P.Lacaze: La dispersion périurbaine et son cout, Urbanisme, roč. 1998, č. 303, str. 30-33.