



OBSERVATOIRE REGIONAL DE L'INTEGRATION

Alsace

LES CAHIERS DE L'OBSERVATOIRE

CAHIER N° 13

ACTES DE LA TABLE RONDE

Du Vendredi 24 Juin 1994

L'ACCESSION A LA PROPRIETE PAR LES IMMIGRES EN ALSACE

Décembre 1994

***Table Ronde organisée en collaboration avec la Préfecture
de la région Alsace, le Fonds d'Action Sociale et la
Direction Départementale de l'Équipement du Bas-Rhin.***

Centre Ressources chargé de réunir les données existantes concernant l'immigration, d'analyser les évolutions, de produire des données et des outils opérationnels, d'informer les élus, les collectivités locales, les Services de l'Etat, les intervenants sociaux ou les associations, l'Observatoire Régional de l'Intégration constitue un outil d'aide à la décision pour l'ensemble des partenaires et acteurs des politiques régionales d'intégration des immigrés.

L'OBSERVATOIRE REGIONAL DE L'INTEGRATION

Outil d'aide à la décision au service des politiques régionales d'intégration des immigrés, l'Observatoire Régional de l'Intégration en Alsace a été mis en place en *Janvier 1992*.

Initié par la *Commission Régionale pour l'Insertion des Populations Immigrées* (CRIPI) et la Délégation Régionale du *Fonds d'Action Sociale* (FAS), l'Observatoire s'adresse aux élus des collectivités territoriales, aux Services de l'État, aux collectivités locales, aux intervenants sociaux, aux associations, aux étudiants et chercheurs de la région.

Les orientations et travaux de l'Observatoire sont définis par un *Comité de pilotage* présidé par la Préfecture de Région réunissant le F.A.S., la D.R.T.E., l'A.N.P.E., l'I.N.S.E.E., la D.R.A.S.S., la D.R.E., la C.D.C., les Conseils Généraux, les Associations de Maires des deux départements, le S.S.A.E., les bureaux d'accueil (Castrami et Cotrami) et cinq représentants de la C.R.I.P.I.

Partant du constat que la réussite des politiques d'intégration des immigrés et plus globalement l'ensemble des démarches de lutte contre les exclusions dépend pour une grande part de la *connaissance*, de l'appréhension des évolutions et de la capacité d'analyse, de diagnostic et d'intervention de l'ensemble des partenaires impliqués, l'Observatoire s'est fixé plusieurs objectifs :

- développer les connaissances sur les questions d'immigration et d'intégration en Alsace,
- réunir et susciter l'utilisation de l'ensemble des études, dossiers, données élaborés sur ces questions,
- élaborer les études utiles aux politiques publiques,
- apporter à l'ensemble des acteurs de ces politiques les synthèses et outils sur les facteurs et les conditions d'intégration ou d'exclusion de ces populations,
- mise en place d'un "Centre Ressources" régional sur les questions d'intégration et d'immigration,
- permettre la production et faciliter la circulation d'information entre les acteurs de terrain et les institutions,
- engager des recherches opérationnelles et des études ciblées sur des préoccupations identifiées comme essentielles à l'intégration,
- proposer à des étudiants dans le cadre d'un stage ou d'un mémoire des thèmes de recherche et des terrains d'intervention.

Doté d'un *Centre de documentation et d'information ouvert au public*, réunissant des données et outils régionaux nécessaires, l'Observatoire se penche prioritairement sur la production de travaux, de diagnostics et d'études permettant de "*comprendre pour agir*", c'est à dire *opérationnels* tant pour les acteurs de terrain que pour les décideurs.

Contacts: Assina IDIRI, Responsable de l'Observatoire et chargée d'études
Murielle MAFFESSOLI, Chargée d'études
Ingrid SCHWINDLING, Documentaliste

Rapport réalisé par Serge SCHIELIN, étudiant en DESS "Ville et conflits" à l'Université des Sciences Humaines de Strasbourg, dans le cadre d'un stage effectué à l'Observatoire et coordonné par Assina IDIRI et Murielle MAFFESSOLI.

SOMMAIRE

Allocution de bienvenue

Michel SCHWANGER, Maire de Barr

page 3

Introduction / Ouverture de la Table Ronde

Alain JUND, Délégué Régional du Fonds d'Action Sociale

page 5

Assina IDIRI, Chargée d'études à l'Observatoire Régional de l'Intégration

page 8

Sabine VETTER, Chargée de mission Politique de l'Habitat et de

page 12

la Ville à la Direction Départementale de l'Équipement

Le point de vue des élus / des communes

Alfred BECKER, Conseiller Général du canton de Barr

page 17

Martine ROBERT, Directrice de l'Association de Restauration de
l'Immobilier Ancien (Mulhouse)

page 18

Jean-Luc HIRTLER, Maire de Bischwiller

page 21

Charles-Antoine ZIMMER, Maire de Reichshoffen

page 25

Armand FLECK, Adjoint au Maire de Sainte-Marie-Aux-Mines

page 28

Les acteurs de terrain

Marie-Madeleine BARTH, Assistante Sociale au Service d'Aide aux Emigrés

page 31

Roger BADER, Association de Restauration Immobilière (Alsace)

page 33

Ragip EGE, Professeur d'économie à l'Université Louis Pasteur (Strasbourg)

page 35

Ufuk DOGRUSÖZ, Urbaniste, Chargé de mission au Fonds d'Action Sociale

page 38

Pierre SCHUSTER, Directeur de Multi-logis

page 40

Le débat

p.42-45

Conclusion / Synthèse et perspectives

Michel CASTEIGTS, Sous-Préfet de Saverne, Chargé de mission sur les
questions liées au logement

page 47

Annexe

page 51

En Alsace, ont été recensés en 1990 près de 11000 propriétaires étrangers, soit 40 % de plus qu'au recensement de 1982. Si les Italiens et les Portugais restent les plus concernés, cette évolution est principalement le fait de la communauté turque dont la pratique se développe en particulier dans les centres anciens des villes moyennes du Bas-Rhin et au centre-ville de Mulhouse.

En effet, près de 500 Turcs sont propriétaires de leur logement, soit neuf fois plus qu'en 1982.

Cette dynamique, nouvelle en Alsace, soulève un certain nombre d'interrogations tant sur le plan économique que social ou culturel.

La Direction Départementale de l'Équipement du Bas-Rhin, souvent interpellée par les élus sur ce sujet et en l'absence de données locales sur la question de l'accession à la propriété par les étrangers, a confié une étude à l'Observatoire Régional de l'Intégration, avec le soutien du Fonds d'Action Sociale, de la Caisse des Dépôts et Consignations et de Multi-Logis (1 % logement).

Cette mission a eu pour objet de réaliser un état des lieux, de manière à apporter des éléments de connaissance objectifs pouvant servir de base à un débat et aux politiques à mettre en oeuvre.

Aussi, les conclusions de l'étude constituent un outil de travail important permettant des éclairages sur une pratique peu connue dans la région mais qu'il s'agit de prendre en compte dans les politiques locales de l'habitat et du logement si l'on souhaite que ce dernier soit le "pivot d'une lutte efficace contre l'exclusion" (Haut Conseil à l'Intégration, Février 1991). S'il est reconnu que le logement constitue un élément primordial du processus d'intégration des populations issues de l'immigration, le phénomène d'accession à la propriété y contribue fortement et marque la volonté d'une installation durable dans la société française.

Les enjeux liés à ces questions font de cette rencontre du 24 juin 1994 - *salle des fêtes de la ville de Barr réunissant un public large : élus, organismes bailleurs, services de l'équipement / de l'Etat, intervenants sociaux, associations* - un moment privilégié constituant un premier pas vers une réflexion collective.

**ALLOCUTION DE
BIENVENUE**

Michel SCHWANGER,
Maire de BARR

Mes chers amis, tous ceux qui ont franchi le seuil de cette porte (salle des fêtes) sont considérés comme des amis, c'est avec beaucoup de plaisir que je vous accueille aujourd'hui. Je vous salue donc tous, en particulier Monsieur le Conseiller Général (Alfred BECKER, Conseiller Général du canton de Barr), Monsieur le Consul de Turquie (Fikret UÇCAN, Consul Général de Turquie) et Monsieur le Sous-Préfet de Saverne (Michel CASTEIGTS), ainsi que les acteurs sociaux présents et les organisateurs de cette réunion.

Barr a toujours essayé de faire du social, déjà bien avant 1989, avant le Revenu Minimum d'Insertion. Je pense à une loi très ancienne qui obligeait et oblige toujours les communes à venir en aide aux indigents. La loi concernant le R.M.I. a été renforcée en 1992 par une autre loi et certains d'entre vous étaient déjà présents ici pour "les relais de la solidarité" organisés à l'initiative du Sous-Préfet Koegler. Il était question d'une solidarité sous forme d'insertion et d'intégration dont il s'agissait de penser la mise en oeuvre par les biais de l'emploi, de la santé et du logement. Le débat a eu lieu, le problème était passionnant, il y a eu échange de points de vue. Aujourd'hui nous allons tenter d'approfondir le débat sur un thème encore plus précis : celui de **"l'accession à la propriété par les immigrés en Alsace"**.

Ce débat entre les principaux acteurs de la solidarité va permettre à chacun d'exprimer ses idées, c'est à mon sens le but de cette demi-journée.

Si Barr est concerné au premier chef par la question, tout comme l'est Bischwiller et Reichshoffen, je m'abstiens de vous faire part de mon sentiment personnel sur le sujet et vous invite à commencer cette Table Ronde, non pas pour faire de grands discours mais pour essayer d'aboutir à un certain nombre d'actes, d'actes positifs qui iraient dans la direction souhaitée par les uns mais aussi par les autres.

INTRODUCTION

OUVERTURE DE LA TABLE RONDE

Alain JUND

Délégué Régional du Fonds d'Action Sociale

Je me joins aux mots d'accueil de Monsieur le Maire de Barr et je remercie Stéphane HEILI, journaliste à Radio Dreyeckland pour avoir bien voulu animer la Table Ronde qui nous réunit ce matin.

Je voudrais remercier le Maire de Barr qui nous reçoit, saluer Monsieur CASTEIGTS, sous-préfet de Saverne, ainsi que les élus d'un certain nombre de communes où les questions d'accession à la propriété et de logement des immigrés se posent : BARR, REICHSHOFFEN, BISCHWILLER, SAINTE-MARIE-AUX-MINES, MULHOUSE.

Je remercie également Monsieur le Consul Général de Turquie pour avoir bien voulu participer à cette Table Ronde, ainsi que Monsieur le Conseiller Général BECKER (canton de Barr).

Je voudrais remercier aussi l'ensemble de ceux et celles qui non seulement ont contribué à cette Table Ronde mais également à l'étude * qui a initié la réflexion sur ce thème là : la D.D.E. (Direction Départementale de l'Équipement) du Bas-Rhin et tout particulièrement Sabine VETTER, la C.D.C. (Caisse des Dépôts et Consignations) absente aujourd'hui tout comme de nombreux organismes H.L.M. en raison du congrès de l'union H.L.M. ayant lieu ces jours-ci à Rennes.

Enfin, je félicite l'Observatoire Régional de l'Intégration et particulièrement Assina IDIRI non seulement pour l'organisation de cette journée mais aussi pour l'étude qui a été réalisée, étude pour laquelle une contribution importante a été fournie par l'ANPEEC (Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à Effort de Construction) qui regroupe les organismes collecteurs du 1 % logement.

Il y a dans cette étude et pour cette Table Ronde **plusieurs objectifs** qu'il convient de rappeler :

Nous avons souhaité, avec la D.D.E., l'ANPEEC et la C.D.C., faire sur cette question **un état des lieux** : un état des lieux qui permette de rétablir une part de vérité sur un sujet sensible et qui permette de mettre à bas un certain nombre de fantasmes sur ce problème d'accession à la propriété par les populations issues de l'immigration, plus particulièrement par la communauté turque.

Engager le dialogue pour sortir d'un certain nombre d'a priori, engager le dialogue entre les élus, engager le dialogue avec les services de l'État, avec les personnes issues de la communauté turque, avec les travailleurs sociaux et tous ceux et celles qui sont engagés sur les questions d'habitat, de logement, de développement urbain et de politique de solidarité, dans un souci de comprendre pour agir mais aussi à partir du

* l'Accession à la propriété par les étrangers en Alsace : approche particulière sur la communauté turque à Barr, Bischwiller et Reichshoffen. Cahier de l'Observatoire n° 10 - Juin 1993

constat que la question que nous abordons aujourd'hui est suffisamment complexe pour ne surtout pas y apporter de réponse simpliste.

Dégager de façon un peu plus fine les enjeux, **les vrais enjeux** dans les politiques locales de l'habitat et du logement mais aussi au niveau de la politique d'intégration. Il s'agit donc de donner à chacune et à chacun, quelle que soit sa place, sa responsabilité, les moyens d'agir pour aller de l'avant par rapport à cette question.

Pour continuer, j'aborderais très rapidement **quelques remarques** :

– **La question du logement et de l'intégration**

Il est clair depuis longtemps que, dans la démarche d'intégration des populations issues de l'immigration, le logement, les conditions de logement et donc aussi de l'accession à la propriété sont des facteurs relativement importants, aux côtés de l'emploi et de la formation. Cela correspond à un itinéraire, à un **enracinement** et aussi à une **promotion**. Quand on a pas de logement, il est difficile de trouver du travail. Quand on a pas de logement, il est également difficile de faire venir la famille. Cet itinéraire, cette intégration par le logement, c'est aussi le passage d'une immigration de travailleurs à une immigration familiale, à une immigration d'enracinement. Et c'est aussi le passage, en terme de changement de statut dans notre société, d'une situation de précarité à une situation de **sécurité**.

– **Quelques éléments sur le logement des étrangers :**

Premier élément : les propriétaires

- 56 % des Français sont propriétaires de leur logement ou habitation
- 56 % des Italiens, en France, sont propriétaires également
- 38 % des Espagnols
- 29 % des Portugais
- 15 % des Algériens
- 8 % des Turcs

Deuxième élément : la question de l'habitat collectif et de la maison individuelle

- un peu moins de 55 % des Français habitent dans une maison individuelle
- presque 50 % des Italiens
- 40 % des Espagnols
- 17 % des Algériens
- 12 % des Turcs

Troisième élément : la question du confort dans les logements et du surpeuplement (Recensement INSEE, 1990)

- 9,7 % des logements occupés par les Français connaissent une situation de surpeuplement
- presque 56 % pour les Maghrébins
- 6 % des Français n'ont pas de WC à l'intérieur de leur logement
- 20 % des Maghrébins

Globalement, on peut dire que se sont les derniers arrivés dans la chaîne migratoire qui se trouvent en situation de précarité, de surpeuplement et d'inconfort.

– Le choix de la commune

Très longtemps, jusqu'à il y a une dizaine d'années, c'est l'emploi qui constituait le seul élément dans le choix d'implantation des populations issues de l'immigration en Alsace. Depuis, **le logement a pris le relais de l'emploi**, c'est-à-dire que l'implantation est directement liée à l'offre de logement existante et que cette offre est un facteur déterminant. Il est vrai que c'est dans les communes qui ont le plus durement vécu la crise économique des dernières années, dans celles qui ont connu une situation de déclin économique, que les populations en difficultés, et donc aussi les populations issues de l'immigration, se sont implantées, dans l'habitat ancien particulièrement. Un parallèle avec le logement social peut être établi : l'accès des ménages étrangers s'est fait parallèlement à la dévalorisation sociale du parc social.

On le voit, les réponses à nos interrogations sont autant, sinon plus, liées au développement des communes qu'à la situation de cohabitation d'une communauté par rapport à une autre.

Deux remarques de conclusion :

Des O.P.A.H. (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat) et des stratégies de reconquête des centres ville sont menées dans une grande partie des communes, les élus ici présents, par exemple, ont engagé cette démarche là. Il nous faut prendre garde au **transfert** qui s'opère actuellement entre le logement social de fait dans l'habitat privé et le logement public. Cette réflexion est à mener car nous aurons aussi, dans quelques années, à gérer cette question au niveau des opérateurs publics dans le logement social. On passe d'une dissémination de populations en difficultés dans l'ensemble du parc du logement à une identification dans le logement social public et ceci contribue à créer l'image que peut avoir aujourd'hui le logement social public.

Retournons soixante/soixante dix ans en arrière dans le temps lors de la situation de l'immigration italienne en Alsace et souvenons-nous en ! Aurait-on perdu un peu de notre mémoire ? Aujourd'hui, ce qui se passe en terme d'accession à la propriété au niveau de la communauté turque en Alsace est presque identique à ce que nous avons connu dans notre région avec **l'immigration italienne** dans un contexte économique assez proche (années 30 / années de crise). C'est le cas en terme d'accession à la propriété mais c'est le cas aussi en terme de création d'entreprise. Lorsqu'on constate qu'en Alsace, et qu'en France en général, le statut de propriétaire est aussi important au sein de la population italienne que parmi la population française, on revient à cette question du passé un peu trop facilement oublié. Lorsque l'on a un problème avec sa mémoire, cela ne signifie-t-il pas aussi que l'on a un problème avec son identité ? Remémorons-nous de temps en temps les années passées !

Je souhaite que cette Table Ronde puisse contribuer à faire avancer la réflexion, que le dialogue que nous avons souhaité engager puisse se faire dans la sérénité.

Assina IDIRI

Chargée d'études à l'Observatoire Régional de l'Intégration

Lorsqu'il a été demandé à l'Observatoire Régional de l'Intégration de travailler sur la question de l'accession à la propriété par les immigrés, le premier constat fut la rareté, voire l'absence de références bibliographiques sur le sujet, y compris sur le plan national. Ainsi nous étions en face d'un sujet peu étudié et donc peu connu qui suscite pourtant dans la région un certain nombre d'interrogations.

Il s'agissait, par conséquent, d'en savoir un peu plus, de confirmer ou d'infirmer certaines hypothèses émises par les uns et par les autres, de se demander si ces hypothèses sont des clichés, des fantasmes ou des réalités. Sachant que l'étude repose sur l'accession à la propriété par les familles turques résidant à Barr, Bischwiller et Reichshoffen, en voici les conclusions en 4 parties :

- **La mesure du phénomène** (combien d'étrangers sont propriétaires de leur logement dans la Région et dans nos communes) ?
- **Les motivations d'accession à la propriété** (Pourquoi ont-ils souhaité être propriétaires de leur logement) ?
- **Les moyens mis en oeuvre** (Comment y sont-ils parvenus) ?
- **Les effets et perspectives.**

Combien sont-ils ?

Il y a en Alsace près de 11000 propriétaires étrangers.

Si la pratique est encore beaucoup le fait des Italiens ou des Portugais, on assiste ces dernières années à une progression de l'effectif turc qu'il faut néanmoins relativiser puisque les Turcs propriétaires ne forment que 4 % de l'ensemble des ménages étrangers propriétaires de la région (un peu moins de 500 ménages) et 8 % seulement de l'ensemble des ménages turcs. En effet, ils sont encore nombreux, et majoritaires parmi les ménages étrangers, dans le parc locatif privé.

Sur le plan géographique, nous avons relevé une plus forte présence de ménages turcs propriétaires dans le Bas-Rhin, principalement hors de Strasbourg où l'on a dénombré 36 propriétaires seulement, que dans le Haut-Rhin où la pratique est par contre beaucoup plus urbaine puisque Mulhouse concentre 41 % des acquisitions du département.

Dans le Bas-Rhin, 87 % des acquisitions turques sont situées hors de la capitale régionale tandis que Barr, Bischwiller et Reichshoffen concentrent près du tiers des acquisitions du département.

Au 1er avril 1993 et sur la base des Déclarations d'Intention d'Aliéner et du Livre Foncier, nous avons relevé

- 25 propriétaires à Barr (5 % des ménages turcs présents)
- 9 propriétaires à Reichshoffen (3 %)
- 44 propriétaires à Bischwiller (4 %)

ce qui représente pour les trois communes, 3 à 5 % des ménages turcs et 0,2 à 1 % de l'ensemble des propriétaires.

Nous avons donc à cette date et au total 78 ménages turcs ayant accédé à la propriété. On le voit, la réalité est loin de justifier le sentiment d'invasion des Turcs sur le marché de la propriété privée. **L'accession à la propriété par des ménages turcs reste encore marginale, elle n'est le fait que d'une minorité d'entre eux.**

Pourquoi les Turcs ont-ils souhaité accéder à la propriété ?

Nous avons rencontré, dans le cadre de notre enquête, 72 ménages turcs c'est-à-dire quasiment l'ensemble des propriétaires des trois communes.

Hormis le regroupement familial qui exige certaines conditions de logement (espace et confort), il est ressorti de nos enquêtes que c'est l'opportunité d'acheter des maisons certes anciennes et vétustes mais à des prix très intéressants qui a motivé les Turcs à accéder à la propriété, et ceci, dans les centres de nos communes désertés par la population locale et compte-tenu de deux réalités locales :

- des loyers élevés pour des logements étroits et sans confort dans le parc locatif privé,
- une pénurie de logements sociaux.

Il semble que se soit la combinaison de ces trois facteurs (opportunités foncières : coût des maisons entre 300 et 400 KF -, loyers élevés : on préfère investir dans une maison plutôt que de payer un loyer cher et pénurie de logements sociaux) qui explique principalement le choix d'accéder à la propriété.

Des enquêtes H.L.M.? obtenues auprès de la Direction Régionale de l'Équipement, nous ont permis de le vérifier en partie ; les taux de vacances de logements sociaux dans les trois communes étaient nuls et les taux de mobilité très faibles.

En fait, les Turcs préfèrent investir et réhabiliter un bâti vieux et dégradé qui n'intéresse pas la population locale plutôt que d'être mal logés dans le parc locatif privé et d'attendre indéfiniment l'accès à un logement social.

Ensuite, nous nous sommes intéressés à la trajectoire résidentielle des ménages turcs avant accession à la propriété. Seuls 8 ménages provenaient du parc H.L.M., les autres provenaient du parc locatif privé, souvent insalubre.

Il est vrai que contrairement aux maghrébins, le logement social n'est pas pour les Turcs dans le parcours résidentiel un aboutissement mais plutôt un passage, un tremplin vers un étage ultime que constitue l'accession à la propriété. La dynamique turque, concernant le logement est en fait plus à rapprocher de celle des Italiens ou des Portugais.

Nous l'avons vu, trois motivations principales et étroitement liées amènent les Turcs à devenir propriétaires : **des opportunités foncières, un parc locatif privé cher malgré son niveau de qualité médiocre, un parc social saturé.**

Une quatrième motivation peut être ajoutée. Les familles turques se plaisent dans ces communes car c'est un habitat traditionnel qui correspond à leurs aspirations et leur rappelle ce qu'elles ont connu en Turquie. En effet, beaucoup sont d'origine rurale et ils arrivent souvent directement d'un village sans passage, par une ville, ni en Turquie, ni en France. On cherche à acheter une maison avec une cour ou un jardin, se rapprochant ainsi des modes de vie et d'habitation que l'on a connu en Turquie.

On le constate, après l'emploi, le logement constitue à son tour un facteur attractif. Le marché du logement a joué un rôle fondamental dans l'implantation des familles turques à Barr, Bischwiller et Reichshoffen.

Comment les Turcs sont-ils parvenus à accéder à la propriété ?

99 % des familles rencontrées ont eu recours au crédit bancaire, c'est la source principale de financement.

Si l'épargne familiale concerne un tiers des familles, elle n'est qu'un complément à l'emprunt.

une personne seulement a bénéficié d'un prêt à un taux avantageux dans le cadre du 1/9e.

Les propriétaires turcs rencontrés ont pris le risque de s'endetter sur une longue période et ont fait le choix d'effectuer eux-mêmes les lourds travaux de réhabilitation. Le coût de ces derniers a généralement déjà été intégré à l'emprunt destiné à l'acquisition.

Dans 90 % des cas, les biens acquis ont été réhabilités par les propriétaires eux-mêmes et lorsque l'on sait qu'il s'agit bien souvent d'ouvriers du bâtiment dont nous connaissons le savoir-faire, on relève là encore, la proximité de comportement avec la communauté italienne.

Est à noter également l'importance des solidarités à l'intérieur de la communauté, qu'elles soient familiales ou non, tant pour la concrétisation de l'achat immobilier que pour sa restauration. L'information des opportunités foncières est d'ailleurs souvent le fait du "bouche à oreille" dans la communauté même.

Il nous a été très difficile de vérifier l'hypothèse de la surenchère des biens immobiliers. D'après les personnes ressources que nous avons rencontrées, des notaires notamment, la surenchère est rare mais lorsqu'elle existe, celle-ci est pratiquée soit par les vendeurs eux-mêmes qui se voient contraints de justifier à la population locale réticente la vente de leurs biens à des Turcs, soit par les Turcs qui sont quelque fois en situation d'urgence pour se loger.

D'une manière générale, la pratique de la surenchère reste rare et la tendance est plutôt à la baisse en raison de l'état de certaines maisons et l'importance des travaux.

Effets et perspectives

Le nombre moyen d'enfants par ménage turc est de trois, quatre. Aussi, l'effet premier de l'accession à la propriété est le fait de procurer aux familles **davantage d'espace**. L'occupation du logement est familiale dans 72 % des cas, c'est-à-dire habité par le couple et les enfants.

Les 28 % restant se constituent de ceux qui louent une partie de leur maison à des personnes de la communauté car ils ont connaissance des problèmes de logement existants, et de ceux qui vivent en copropriété.

Un autre effet de l'accession à la propriété est la **nécessaire cohabitation** des communautés et la nature de cette cohabitation.

Il est vrai que la population locale des trois communes s'accommode encore mal à la présence turque dans les centres anciens, population que l'on ne connaît pas. On s'interroge sur la provenance de l'argent ayant permis l'acquisition et la restauration, on s'interroge sur leur mode de vie, on se demande comment gérer au quotidien les différences culturelles...

Quoi qu'il en soit, les Turcs qui ont accédé à la propriété et qui vivent en France depuis 17 ans et demi en moyenne souhaitent y **résider de manière définitive**.

Ils ont fait le choix de vivre en France et ont décidé d'investir dans l'immobilier pour mener une vie confortable avec leurs enfants dans ces maisons anciennes proches de leur lieu de travail et des écoles.

Si les discours et les clichés sont nombreux sur la présence turque à Barr, Bischwiller et Reichshoffen et les dynamiques qui en découlent (accession à la propriété, création d'entreprise), notre étude a contribué, nous l'espérons du moins, à en supprimer quelques uns. De toute évidence, **le processus d'intégration des Turcs n'est possible qu'à la condition d'une reconnaissance de leur présence par la population locale, d'une communication entre les deux populations et, surtout, d'une réelle prise en compte de l'accession à la propriété par les Turcs dans les politiques locales de l'habitat et du logement.**

Sabine VETTER

Chargée de mission Politique de l'Habitat et de la Ville à la Direction Départementale de l'Équipement

L'accession à la propriété par les ménages turcs : un enjeu important dans la politique de l'habitat

L'accession à la propriété est un rêve à peu près partagé par l'ensemble de nos compatriotes. Cela a été fortement encouragé et plus d'une personne sur deux est aujourd'hui propriétaire de son logement en France ou en Alsace, souvent plus de quatre personnes sur cinq lorsque l'on prend en compte le phénomène à l'échelle des villes moyennes ou petites.

Dans le cas de l'accession à la propriété par les membres de la communauté turque, trois raisons au moins laissent à penser qu'il est important de prendre en compte le phénomène dans le cadre des politiques locales de l'habitat.

L'accession à la propriété : une réponse à la demande en logement.

A notre sens, l'accession à la propriété des ménages turcs répond avant tout à une demande en logement. En effet, principalement logés dans le parc locatif privé, ancien, vétuste et sans confort, les motivations des accédants à la propriété ont été, pour l'essentiel, **le manque d'espace et de confort, les difficultés à trouver un logement à louer et le prix des loyers trop élevé**. L'analyse de telles motivations corrélée avec la situation actuelle du marché immobilier de notre région explique fort bien les difficultés pour accéder à un logement locatif social. Le marché locatif privé quant à lui n'offre dans ces secteurs (Barr, Bischwiller, Reichshoffen,...) que de trop rares et chers logements, expliquant de ce fait le raisonnement des acquéreurs étrangers qui rejoint celui d'à peu près tout accédant à la propriété et qui consiste à préférer rembourser un prêt bancaire plutôt que de payer un loyer cher.

C'est en cela que l'accession à la propriété par les ménages turcs nous apparaît d'abord et avant tout une réponse à la nécessité de se loger.

L'accession à la propriété des ménages turcs : une réponse à la revalorisation du patrimoine historique local

Généralement, les Turcs achètent des maisons vétustes, dépourvues d'intérêt pour la population locale, et l'étude indique à ce propos que dans 40 % des cas, ils sont les seuls acheteurs potentiels du bien immobilier qu'ils convoitent, leur première motivation étant d'acquérir un bien à un prix réduit. **Dans 90 % des cas, ils les réhabilitent**. Dans 78 % des cas, ils les réhabilitent tout de suite, ayant souvent intégré d'emblée dans leur prêt bancaire une somme d'argent réservée à cette réhabilitation.

L'entraide entre membres de la communauté, l'entraide intra-familiale et le fait que de nombreux Turcs travaillent dans le secteur du bâtiment sont autant de facteurs qui permettent de réduire les coûts des travaux réalisés, estimés en moyenne entre 100.000 et 200.000 francs mais pouvant aussi parfois dépasser 400.000 francs. De plus, si l'on tient compte de leurs normes de confort quelque peu différentes des normes de confort standard qu'exige aujourd'hui un ménage alsacien qui accède à la propriété, on comprend que les Turcs s'intéressent à un type de bâti n'intéressant plus grand monde. C'est en ce sens, par la remise en état de maisons anciennes délaissées et situées dans les coeurs historiques de nos villes et villages, qu'il faut véritablement reconnaître que l'accession à la propriété par les Turcs contribue à la revalorisation du patrimoine historique local.

La possibilité pour tous d'une trajectoire résidentielle valorisante

Concernant le sujet qui nous occupe aujourd'hui, il s'agit bien d'une mutation résidentielle valorisante puisque l'étude a révélé que les personnes ayant accédées à la propriété étaient en France durant 17,5 années en moyenne. N'ayant jamais été propriétaires de leur logement, ces personnes ont par conséquent été locataires durant de nombreuses années. Leur accession à la propriété après toutes ces années répond donc à une promotion à la fois résidentielle et sociale. Dans ce cas précis d'acquisition de leur logement, il s'agit également d'un signe et très certainement d'une volonté d'intégration. Ce sont des ménages dont on a vu qu'ils résident en France et en Alsace depuis longtemps, dont les enfants ne retourneront pas en Turquie même si eux-mêmes peuvent encore se montrer hésitants à ce propos - ils préparent l'avenir de leurs enfants et contribuent à leur intégration -, enfin, et ceci nous apparaît être un important révélateur de leur volonté d'intégration, dont plus de 80 % d'entre eux ont fait le choix d'acheter leur bien immobilier dans la commune où ils étaient déjà résidents.

L'accession à la propriété en Alsace par les populations issues de l'immigration, et notamment par les Turcs, vue sous les trois angles que sont la réponse à leur besoin en logement, la valorisation du patrimoine local et la trajectoire résidentielle valorisante, est à notre avis un phénomène positif.

Face à cela, un certain nombre de craintes régulièrement entendues, rapportées ou débattues, se doivent également d'être éclaircies. Ces craintes sont essentiellement de deux ordres : d'une part, **les marchands de sommeil**, et d'autre part, ce que l'on appelle communément la constitution de ghettos et qu'il serait plus juste d'appeler **concentration de population de même origine ethnique**.

Les marchands de sommeil louent très cher à des compatriotes et le plus souvent dans des conditions d'insalubrités inacceptables, des chambres, voire parfois des lits. Sur les communes étudiées (Barr, Bischwiller, Reichshoffen), cette pratique est extrêmement marginale et il est regrettable que la trop régulière mise en avant de cette situation soit comprise comme étant le cas général de tous les accédants.

Toutefois, cette pratique existe puisqu'elle nous est rapportée par un certain nombre d'acteurs locaux mais elle n'est autre que le résultat d'une absence d'offre en logement qui oblige les ménages à accepter ce type de situation. Ainsi, les ménages turcs hébergés par de tels marchands de sommeil le sont souvent dans des conditions très difficiles qu'ils acceptent parce qu'ils n'ont aucune autre possibilité de se loger. Par conséquent, **développer l'offre en logements sociaux, voire très sociaux, est certainement la réponse qui permettrait d'éviter cette dérive qui reste, répétons-le, extrêmement marginale.**

Le constat que l'on peut faire concernant la concentration de personnes de même origine ethnique, l'étude l'a mis en évidence, est qu'il n'existe aucune volonté manifeste de la part des ménages turcs de se regrouper. Aussi, ont été dénombrées autant de personnes ayant déclaré s'être installées en raison de la présence ou de la proximité de leurs concitoyens qu'en raison de leur absence. En tout état de cause et avant toute chose, nous l'avons vu, c'est le coût de l'acquisition qui a motivé l'achat. La situation dans les différentes communes nous montre bien que l'on a soit concentration, soit au contraire dispersion, et que de telles répartitions sont totalement liées à l'offre immobilière, à la potentialité de l'offre immobilière, bien plus qu'à une volonté réelle de concentration. Pour l'avenir, s'il y a effectivement un véritable risque de concentration de la population turque, c'est essentiellement en raison du **rejet que l'on pourrait avoir** de quartiers qui déjà aujourd'hui n'intéressent plus personne d'autre ou du **refus que l'on pourrait avoir** de cohabiter avec des ménages turcs. Il s'agit là, à notre avis, des vrais risques de concentration d'une population de même origine ethnique, sans que cette concentration ne soit le fait de la volonté propre de cette population.

Face à ces risques, deux réponses nous semblent pouvoir être apportées :

- **Requalifier des secteurs de ville ou des quartiers par des politiques à la fois urbaines et de l'habitat extrêmement volontaristes,**
- **Promouvoir et favoriser les possibilités d'échange entre communautés de façon à démystifier les craintes liées à la cohabitation.**

Aujourd'hui, l'étude l'a montré, les problèmes de cohabitation sont en fait surtout des problèmes générationnels. Il y a dans ces centres anciens, parmi les autochtones, une importante proportion de personnes âgées qui forment des ménages de taille réduite (couple de retraités, personnes seules) qui cohabite avec des ménages étrangers composés de nombreuses personnes souvent jeunes à très jeunes (densité de personnes forte / adolescents, enfants, petits enfants). Il y a donc des personnes âgées face à des gens plus jeunes. On s'en rend bien compte, les problèmes de cohabitation sont davantage générationnels que purement culturels.

En résumé, l'accession à la propriété par les populations issues de l'immigration est, pour nous, un élément essentiel dans la politique de l'habitat en raison de ses aspects positifs que sont, à la fois, une réponse à la demande en logement, une réponse à la

revalorisation du patrimoine historique local et la possibilité d'une trajectoire résidentielle valorisante.

Accompagnée d'une politique d'intégration, économique, sociale, et culturelle évitant le repli de la communauté sur elle-même, accompagnée d'une offre locative variée, accompagnée, enfin, d'une requalification et d'une redynamisation de certains quartiers et secteurs urbains, nous pensons qu'il est tout à fait possible de dire que l'accession à la propriété des ménages étrangers est un maillon indispensable, et qui doit être encouragé, d'une politique de l'habitat réussie.

LE
POINT DE VUE
DES ELUS / DES COMMUNES

Alfred BECKER

Conseiller Général du canton de BARR

Tendre vers des solutions acceptées d'une manière plus générale, éviter la radicalisation des positions des uns et des autres me semble être la voie à suivre face aux constats des réalités établis, face aux dynamismes ayant cours. Le rôle des pouvoirs publics au sens le plus large est de **tenir compte de l'ensemble des éléments** afin que soient trouvées et prises les solutions et décisions les plus harmonieuses possibles. A la demande existante doit pouvoir être observée une réponse des acteurs locaux. Cette réponse peut s'entendre en terme d'accompagnement pour éviter le repli des communautés sur elles-mêmes, notamment au travers de politiques actives en matière d'accompagnement culturel ou plus modestement d'alphabétisation. Des choses existent déjà en la matière et si elles ne sont pas individuellement ambitieuses, les unes ajoutées aux autres peuvent contribuer à améliorer le climat et favoriser l'émergence de solutions me paraissant urgentes pour éviter un certain nombre de conflits qui ne seraient profitables à personne.

Martine ROBERT

Directrice de l'Association de Restauration de l'Immobilier Ancien (MULHOUSE)

L'Association de Restauration de l'Immobilier Ancien travaille essentiellement pour la ville de Mulhouse dans le cadre de sa politique ambitieuse de restauration de son péri-centre par le biais d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat.

L'A.R.I.A. se trouve, par conséquent, particulièrement bien placée pour observer ce qui se passe en matière d'accession à la propriété dans le centre ancien de Mulhouse par des personnes issues de l'immigration.

Sur l'agglomération mulhousienne, la situation de l'habitat est proche de celle d'une ville américaine en ce sens que sa périphérie est assez riche et composée pour l'essentiel de maisons individuelles tandis que son centre n'est quasiment autre qu'un parc social de fait. En réalité, c'est le cas depuis son origine, les maisons individuelles et immeubles de rapport au 19^e puis au 20^e siècle dans toute la partie centrale de Mulhouse ayant été destinés aux ouvriers du textile puis de l'industrie mécanique. Dès son origine donc, le parc de logement mulhousien est un parc à vocation social qui se prête bien, de nos jours, à un accueil de population plutôt défavorisée.

« ...l'absence véritable d'autre choix »

Qui accède à la propriété à Mulhouse ?

Concernant les maghrébins, l'acquisition de logements s'est essentiellement faite il y a quinze - vingt ans. S'ils accèdent aujourd'hui à la propriété, c'est soit en réponse à une opportunité telle que la vente par Mulhouse - Habitat d'une partie de son patrimoine par exemple, soit parce qu'ils sont amenés à quitter leur quartier d'habitat social, n'y retrouvant pas leur place à la suite d'une opération de réhabilitation.

Actuellement, ce sont surtout les Turcs qui achètent des logements dans le centre de la ville. Cela s'explique aisément lorsque l'on sait qu'il s'agit maintenant de la communauté la plus importante parmi les 12,5 % de population étrangère que compte l'agglomération Mulhousienne. Si Mulhouse - Habitat accueille 20 % d'étrangers dans son parc, seulement 1 % des Turcs y sont logés. Autant les grandes opérations de construction d'il y a quinze - vingt ans offraient de grands logements à des prix intéressants (Programmes Sociaux de Relogement, logements "million"...), autant aujourd'hui l'office H.L.M. qui sature, comme tous les offices de France, n'offre plus que 25 logements par mois sur le marché de la location alors que n'existent plus les constructions massives de logements. Aussi, les Turcs n'ont que très peu accès au parc social public, même si quelques uns y parviennent progressivement. Leurs possibilités pour se loger se restreignent alors au parc privé se composant de deux segments : le parc locatif privé et la propriété privée.

Le premier, le parc locatif privé est très peu adapté aux ménages turcs en raison du nombre de pièces insuffisants des logements, surtout après réhabilitation, pour l'accueil

de personnes nombreuses. En conséquence, ils se logent souvent en sureffectif et donc en sur-densité dans des F3 voire des F2 lorsque les propriétaires ne les refusent pas.

L'accession à la propriété privée est la seconde possibilité qu'offre le parc privé de l'habitat. Ils achètent alors de préférence un immeuble entier se composant de 2 à 5 logements qu'ils occupent, selon la taille de l'immeuble, soit de manière uni-familiale, soit en louant une partie.

On le voit, et la ville en est bien consciente, les Turcs qui achètent leur propre logement à Mulhouse le font en raison de l'absence véritable d'autres choix.

"... éviter une sur-concentration dans certains secteurs"

En fait, le problème réside dans le fait qu'il y a concentration des acquisitions et, par conséquent, **une certaine "ghettoïsation" qui s'installe, surtout parce que les alsaciens hostilement au voisinage qui s'établit en profitent pour vendre, pour se débarrasser de leurs propriétés.** Fortement désireux d'acquérir leur logement par manque de choix, pressés d'acheter pour se loger dans des conditions meilleures, les Turcs sont prêts à payer cher leur acquisition, le prix du bien immobilier échangé étant bien souvent supérieur à celui qu'il aurait été lors d'une transaction entre Alsaciens. Ainsi dans de nombreux cas, la vente d'un logement à une famille turque constitue une bonne affaire.

Parce que dans un certain nombre de quartiers de Mulhouse le taux de personnes de nationalité étrangère est de 40 % et afin d'éviter une sur-concentration dans certains secteurs, la ville avait décidé de faire usage de son droit de préemption. Mais très vite les effets pervers de cette politique eurent cours telle que **la spéculation de la part des vendeurs.** Assurés d'obtenir un bon prix dans tous les cas, soit qu'il s'agisse d'un acheteur privé prêt à tous les sacrifices pour se loger et ayant trouvé un financement pour son projet d'acquisition, soit qu'il s'agisse de la ville de Mulhouse faisant usage de son droit de préemption pour suivre ses politiques de l'habitat et de l'intégration, les vendeurs pratiquèrent alors fréquemment la surenchère / l'inflation. Il a donc fallu lutter contre ce phénomène.

Autre réalité, autre phénomène contre lequel il a fallu lutter : les locations abusives. Parce que les logements ont été chèrement acquis, parce que la demande de leurs compatriotes est forte, les propriétaires turcs dépassent parfois, lorsqu'ils louent tout ou partie de leurs biens, ce qui est acceptable en France en matière de règles locatives. C'est le cas en particulier dans les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat où les Turcs ayant réhabilités des logements, parfois même uniquement repeint la façade, ont mis la pression en terme de loyers.

Inflation des loyers, inflation des prix des logements, concentration des populations de mêmes origines ethniques sont donc les trois dérives observées à Mulhouse.

Comment la ville de Mulhouse répond-elle à ces problèmes ?

La première réponse est la mise en place d'un certain nombre d'O.P.A.H. Le parc de logement Mulhousien est particulièrement inconfortable (absence de salles de bain, absence de chauffage central ou électrique, ...), bien plus inconfortable que la moyenne française. Aussi, puisqu'il est clair que de nos jours les jeunes ménages, quelles qu'en soient les origines, n'acceptent plus de telles conditions d'inconfort, le maintien de la population sur place dépend des **efforts de réhabilitation et de mise aux normes** actuelles réalisés.

D'autre part, sur ces mêmes secteurs concernés par une O.P.A.H., la ville travaille à l'amélioration de la vie de quartier. Elle réalise notamment un gros effort en matière de scolarité et tente, par l'offre de locaux, de faire en sorte que, dans ces quartiers à fort taux de population étrangère, les enfants soient pré-scolarisés dès l'âge de 2 ans afin d'augmenter leurs chances de réussite ultérieure. Dans tout le péri-centre de Mulhouse, il y a un Centre Social par quartier de 2000 ou 3000 habitants. Ces Centres Sociaux essaient de s'ouvrir sur la population issue de l'immigration, notamment par le biais de **médiateurs de quartier bilingues**, d'origine maghrébine ou turque, qui recueillent, recensent, évaluent les souhaits et les besoins des populations locales dans le but d'améliorer, d'adapter les activités proposées.

Grâce aux médiateurs, on s'est rendu compte des pratiques spéculatives sur les loyers et il a été possible de mettre en place avec la C.S.C.V. (Confédération Syndicale du Cadre de Vie) **des permanences de quartier bilingues** pour avertir les locataires et les propriétaires étrangers sur leurs droits et leurs devoirs. Souvent, il suffit d'une information pour que les personnes se mettent en conformité avec la loi, avec les différentes réglementations. Lorsqu'il y a un problème, c'est généralement par manque d'informations.

La ville de Mulhouse essaye également de doter ces quartiers d'une offre plus importante qu'elle ne l'est actuellement en grands logements et notamment en **grands logements adaptés à des familles nombreuses**. Pour ce faire, elle achète un certain nombre d'immeubles disséminés sur l'ensemble de ces quartiers du péri-centre dans le but, après réhabilitation, de proposer de grands logements dans le cadre du Programme Socio-Thématique (PST), et donc de grands logements à bas niveau de loyer. Le parc de logements anciens mulhousien offre l'avantage de comporter de nombreuses cours intérieures, caves et greniers bien adaptés aux grandes familles, c'est là l'une de ses intéressantes caractéristiques.

Si ceci résume succinctement ce qui se fait actuellement à Mulhouse en matière d'habitat et de logement des personnes issues de l'immigration, nous sommes bien conscient du travail qui reste à fournir. Notons toutefois que **lorsqu'on analyse la manière dont la population maghrébine s'est fondue dans le paysage de la ville en une génération, tout laisse à penser qu'il en sera exactement de même pour les Turcs d'ici quinze ans.**

Jean-Luc HIRTLER
Maire de BISCHWILLER

En tant qu'acteur et gestionnaire, je voudrais vous rendre attentif au fait que réfléchir et étudier n'est pas gérer et agir au quotidien. D'autre part, attention aux mots utilisés, attention aux coups de projecteur, attention aux petits "coups de patte" polémiques. On parle de fantasmes, d'invasion, de ghettos, les mots ont une charge affective et il faut s'en méfier.

Si nous sommes plusieurs communes dans le Bas-Rhin à être plus particulièrement concernées par le phénomène d'accession à la propriété dans nos centres anciens par les immigrés, le problème réside peut-être dans le fait que nous ne sommes que quelques unes. Aussi le problème ne serait-il pas plus facilement soluble s'il y avait plus de solidarité au niveau des communes du département et s'il y avait un peu plus d'incitation de la part de l'Etat et des grandes collectivités pour faciliter l'intégration ? Nous, communes concernées, connaissons le plus de problèmes d'ordre économique et même si le terme déclin précédemment employé n'est pas adapté à nos situations, c'est une période de mutation économique que nous traversons et à laquelle viennent se surajouter les difficultés de l'intégration des populations étrangères.

L'accession à la propriété par les immigrés

Le phénomène d'accession à la propriété par les immigrés et notamment les Turcs, est un phénomène qui nous concerne. **Il est concentré géographiquement dans nos communes**, c'est l'une des origines de nos difficultés. Le phénomène est en phase d'accroissement et les chiffres précédemment cités qui datent du 1er trimestre 1993 ne sont plus actuels.

A présent, on compte à Bischwiller une bonne soixantaine de Turcs propriétaires de bâti ce qui représente entre 10 et 15 % des ménages de la communauté.

Concernant l'aspect économique du problème, quelques nuances me semblent devoir être mises. Les prix des acquisitions sont globalement **au dessus des prix du marché** pour des raisons à la fois d'ordre structurel et conjoncturel.

Les acquisitions se font parce que le besoin en logement existe et en raison de la volonté de la part de certaines familles de se rendre propriétaire d'un bien immobilier. Les prix se situent largement au-dessus des prix estimés par les domaines ou de ceux qu'accepteraient de payer des familles françaises.

Il y a aussi des interrogations sur l'origine des fonds. En interrogeant les notaires ou les banquiers, on obtient des réponses d'un certain type. En réalité et bien que ce ne soit pas la dominante, il y a parfois des origines qu'il s'agirait d'éclaircir.

Globalement, l'accèsion à la propriété par les immigrés est un phénomène qui présente aussi des aspects positifs. L'habitat s'en trouve occupé et rénové alors qu'il ne l'était pas précédemment.

« L'aspect social »

Une nuance peut être mise aussi en ce qui concerne la motivation pour pénurie de logements sociaux qui serait à l'origine des acquisitions. S'il y a certes pénurie du logement social dans ma commune et probablement aussi dans les autres, il existe, parallèlement à la recherche de solutions et à la création de nouveaux logements sociaux, un phénomène d'"arrivées" encore plus important. Ainsi, il ne peut bien sûr en résulter qu'une pénurie dans la mesure où l'on construit moins vite que le rythme d'arrivée des populations étrangères.

En ce qui concerne l'aspect social, en raisonnant à l'échelle du département ou sur l'ensemble des ménages, les équilibres généraux sont respectés alors que plus restrictivement concernant nos communes, et plus particulièrement dans les secteurs consacrés à l'intérieur de celles-ci, il y a inégalité qui, comme le disait Martine ROBERT, est mal acceptée par la population française.

A Bischwiller, nous l'avons vu, 10 à 15 % des ménages turcs sont propriétaires alors que la population turque représente 12 à 13 % de la population globale. Il faut prendre conscience de ces chiffres, d'autant qu'il y a bien souvent croisement des itinéraires sociaux et résidentiels comme le précise l'étude.

Alors qu'il y a ascension sociale pour ceux qui se portent acquéreurs, il y a stagnation ou déclin social de populations voisines. De tels phénomènes sociaux se doivent d'être gérés, et de ce point de vue là, si le logement est certes un facteur incontestable d'enracinement social, il n'est pas en lui-même, un facteur automatique d'intégration dans la vie sociale. Il y a parfois aussi de la part de la population turque une tendance à se replier sur elle-même, l'acquisition une fois faite.

En conclusion,

- Quelques actions concrètes :

L'intégration sociale et la solidarité doivent se faire s'il y a parallèlement développement social urbain général pour le bénéfice de toute la population. Nous le faisons à Bischwiller en aménageant le centre ville et en faisant des O.P.A.H. Il est toujours plus aisé de partager si l'ensemble du "gâteau" progresse et s'élargit. Il faut promouvoir et développer le logement social afin de favoriser l'intégration des populations étrangères et améliorer la situation résidentielle des citoyens français. Il faut prévoir aussi tout une série d'accompagnement social et culturel. Il faut se rencontrer, discuter, donner aux populations étrangères, et notamment turque, la possibilité de se réunir, de pratiquer leur culte comme nous le faisons à Bischwiller.

- Quelques notes plus interrogatives :

Si l'intégration passe effectivement par la reconnaissance de la présence turque de la part de la population française comme l'affirmait Assina IDIRI dans son intervention, l'inverse est vrai aussi. Ce qui est demandé est précisément le plus difficile à réaliser car nous avons à faire dans le centre de nos villes à des populations françaises vieillissantes ou en difficulté sociale, au chômage.

En demandant à ces personnes de reconnaître la différence et compte tenu de nos proportions sociales déséquilibrées (50 % d'ouvriers contre 30 - 35 % en moyenne dans le département) le "jeu" se complique de manière aigue.

Aussi, je réitère mon appel, qui d'ailleurs commence à être entendu par la population turque de Bischwiller, l'inverse doit se faire aussi, et peut être plus que de coutume et de besoin que dans d'autres communes où les propositions ne sont pas celles que nous connaissons à Bischwiller. **Davantage que la seule reconnaissance de la différence par nous les français, compréhension et volonté d'intégration de la part des étrangers apparaissent comme tout à fait essentielles.**

Si ces problèmes d'intégration, de reconnaissance mutuelle ou d'accession à la propriété se posent dans les trois communes de Barr, Reichshoffen et Bischwiller, ainsi que dans quelques autres communes, c'est peut être bien aussi parce que certains de nos collègues ne font pas ce qu'ils devraient faire. En effet, il y a des communes qui auraient les moyens d'accueillir une partie de la population étrangère et qui ne le font pas, mais qui, bien au contraire, poussent celle-ci au départ vers des communes déjà particulièrement concernées. Ceci n'est pas tolérable ! L'Etat et les collectivités territoriales devraient réfléchir aussi à ce phénomène. **Des systèmes d'incitation devraient être mis en place pour faciliter l'intégration. Il nous faut plus de solidarité au niveau du territoire, au niveau de notre département.**

QUESTION

Stéphane HEILI (Radio Dreyeckland) : « Avez-vous à Bischwiller déjà utilisé votre droit de préemption pour empêcher des ressortissants turcs d'acquérir un immeuble ? »

Jean-Luc HIRTLER

Depuis 1989 (depuis que j'assume mes responsabilités de maire), nous avons préempté une dizaine de fois pour des motifs variés. Ce fut le cas pour éviter une concentration d'étrangers dans un quartier précis ou dans un but de réservation foncière et immobilière mais à chaque fois il y avait candidature d'acquisition de la part de Turcs. Le problème n'est pas forcément réglé par la préemption, d'une part, parce que le prix d'acquisition des biens immobiliers et fonciers est supérieur à celui du marché et, d'autre part, en raison du problème de la réhabilitation qui, lorsqu'elle est faite par les étrangers est plus rapide et facile. En tant que collectivité, il nous faut faire face à l'ensemble des lourdes procédures administratives et à la recherche de moyens financiers alors que parfois les biens préemptés restent vides et non réhabilités. **L'usage du droit de préemption pour les communes est une nécessité, sous réserve**

qu'elles soient en capacité de le faire. Là aussi, il y aurait des incitations de la part des collectivités et de l'État à mettre en place.

*** * ***

Charles-Antoine ZIMMER

Maire de REICHSHOFFEN

La Table Ronde d'aujourd'hui concernant l'accession à la propriété par les immigrés en Alsace, je suis étonné de n'entendre parler que des Turcs. A Reichshoffen, il n'y a pas que des Turcs. Ils sont au nombre de 345 mais il y a aussi des Portugais, des Espagnols, des Tunisiens, des Algériens, des Marocains, des Italiens, des Yougoslaves, des Suisses, des Anglais et des Allemands (concernant les prix des biens échangés, les Allemands apportent d'ailleurs au moins autant de soucis que les autres communautés).

« Une petite enquête »

Lorsqu'une situation délicate existe, il me semble qu'il faut de la sérénité et pour qu'il y est sérénité, il faut de l'objectivité. Aussi, afin de m'informer, j'ai demandé à Murielle MAFFESSOLI, chef de projet de la ville, de faire une petite enquête.

Cette enquête est en cours. Je me permets de vous faire part de quelques constats sachant que dans cette étude, il est question de familles étrangères et non pas d'origine étrangère. Je voudrais attirer votre attention sur le fait qu'à Reichshoffen près de 80 % des habitants résident en tant que propriétaires, la location concernant au maximum 16 % des personnes. Les locataires sont en grandes majorité étrangers. Je crois aussi qu'il peut être intéressant de mettre en parallèle les foyers mixtes, c'est-à-dire les foyers où l'un des conjoints n'est pas étranger.

Par ordre décroissant d'importance des communautés, successivement turque, portugaise, algérienne, tunisienne, allemande, italienne et espagnole, marocaine, voici quelques indications de la situation actuelle à Reichshoffen :

- **La population turque** est la plus importante. Elle compte 345 personnes environ sur 500 étrangers. Ces 500 personnes représentent un taux de 9,5 à 10 % de l'ensemble de la population de la commune.

L'immigration la plus récente est celle d'origine turque.

92 % des Turcs sont locataires, 8 % sont propriétaires. Malgré la faiblesse de ce dernier chiffre, on constate actuellement un développement de l'accession à la propriété. Les quelques propriétaires sont à l'heure actuelle ce que j'appellerais, personnellement « des nantis ». Des nantis au niveau professionnel, des nantis peut-être aussi au niveau religieux, parfois aussi par leur région d'origine.

La plupart du temps, les propriétaires habitent les maisons qu'ils achètent mais ils louent également à d'autres Turcs. Les Turcs sont les seuls étrangers à avoir ce réflexe, cette attitude. Ils achètent parfois aussi uniquement pour louer. Si nous n'avons que neuf propriétaires à Reichshoffen, cela ne signifie pas qu'il n'y a eu que neuf immeubles acquis.

La moyenne d'occupation des logements par les Turcs à Reichshoffen est de six à sept personnes, c'est une moyenne importante.

Sur la commune, aucun foyer mixte n'est recensé au sein de la communauté turque. Cela ne peut-il pas aussi donner à réfléchir ? Les mariages ont habituellement lieu en Turquie et non ici.

Une forte concentration géographique de la communauté turque dans le centre ancien de la commune est constatée. 72 % d'entre eux y résident. En centre ville, la population turque représente 88 % de la population étrangère. 15 % d'entre eux vivent en logement social de type H.L.M., 4,9 % dans d'autres logements sociaux. Le nombre de logements vacants du centre ville augmente. Ils sont souvent situés à proximité de foyers turcs. Y a-t-il un lien de cause à effet ? C'est une constatation.

- De par sa taille, la **communauté portugaise** est la seconde communauté de Reichshoffen. Alors qu'on dit des Portugais qu'ils s'intègrent bien, le statut de propriétaire qui est plus fréquent que parmi les Turcs reste faible. On recense 23 % de propriétaires seulement. Ils ne louent pas leurs logements ou une partie de ceux-ci mais y vivent avec leur famille proche.

- **Les Algériens** sont plus souvent propriétaires que les Portugais ; ceux-ci représentent 36 % de leur communauté. Les foyers mixtes représentent quant à eux 9 % de l'ensemble des foyers de la communauté.

- **Aucun foyer tunisien** n'est propriétaire de son logement. Il n'y a aucun foyer mixte.

- **La communauté allemande** a tendance à se renforcer au moins autant que la communauté turque. 56 % des allemands sont propriétaires, soit plus de la moitié. Il faut distinguer ceux d'immigration ancienne et qui forment souvent aujourd'hui des foyers mixtes, ils sont 62 % d'entre eux, et puis ceux d'immigration récente due aux possibilités d'acquisition de logement à bon prix formant les 38 % restant.

- **Les communautés italienne et espagnole** ont des comportements quelque peu similaires. On y recense respectivement 60 % et 40 % de propriétaires.

- Enfin 25 % des **Marocains** sont propriétaires de leur logement. On compte aussi au sein de cette communauté 25 % de foyers mixtes.

Concernant les autres communautés présentes à Reichshoffen, les chiffres ne sont pas significatifs au regard du nombre insuffisamment important de foyers recensés.

« **L'intégration est une démarche à double sens** »

A présent, et après tout ce qui a déjà été dit, je voudrais vous faire part de quelques brèves réflexions qui relèvent, me semble-t-il, tout simplement du bon sens.

Tout d'abord, l'immigration existe !

Aujourd'hui, Reichshoffen compte 2700 emplois pour quelques 1700 actifs. Il y a donc encore un solde positif. En 1982, Reichshoffen comptait 3200 emplois, c'était l'époque où l'immigration turque commençait car il y avait de l'emploi.

L'immigration existe et trois approches sont possibles :

La première, celle qui consiste à la refuser, ne mène pas à grand chose car les immigrés qui sont venus pour travailler sont là et ils resteront.

La seconde approche, peut être la plus dangereuse, consiste à nier l'immigration, à faire semblant de ne pas la voir et à laisser faire. On laisse le centre ancien de la ville être en quelque sorte colonisé, on autorise que des H.L.M soient occupées à 100 % par des immigrés et plus personne ne veut alors entrer dans ces logements locatifs. On laisse faire.

Enfin, la troisième approche consiste à prendre conscience que l'immigration est une situation de fait et à agir pour que l'intégration se fasse le mieux possible.

Personnellement, le terme intégration me met un peu mal à l'aise. N'y a-t-il pas souvent confusion entre les mots intégration et assimilation ? On a trop souvent l'impression que si les étrangers viennent chez nous, il faut qu'ils soient comme nous. Ça, c'est de l'assimilation et non pas de l'intégration.

L'intégration est une démarche à double sens. Nous devons accepter l'étranger et l'étranger doit accepter le pays qui l'accueille. Le rôle que nous avons, nous les élus, est essentiel me semble-t-il pour y parvenir. Il est au moins aussi difficile de faire accepter l'étranger par l'autochtone que l'inverse. **Il nous faut aider à changer les mentalités**, notre rôle est là.

Je n'ai pas de recettes, nous avons, à Reichshoffen, simplement quelques idées que nous essayons d'appliquer, pas plus. La Table Ronde d'aujourd'hui doit permettre d'en débattre.

Armand FLECK

Adjoint au Maire de SAINTE-MARIE-AUX-MINES

Dans la vallée de Sainte Marie aux Mines, la ville de Sainte Marie aux Mines est chef-lieu de canton et fonctionne dans le cadre d'un district. Sa population qui comptait 9 à 10000 habitants au début du siècle est retombée à 6000 habitants en raison de l'actuelle situation économique excessivement difficile. L'emploi y a chuté et l'on trouve à Sainte-Marie-aux-Mines le taux de chômage (10,3 %) le plus élevé non seulement du département du Haut-Rhin mais de l'Alsace toute entière. La population étrangère est bien évidemment également touchée par le phénomène et représente 13 % des demandeurs d'emploi sur la ville et le bassin d'emploi. Ceci provoque des problèmes d'ordre sociaux tant en matière de logement que d'aide sociale en général. A Sainte-Marie-aux-Mines, 68 foyers sont bénéficiaires du Revenu Minimum d'Insertion, 32 % de la population immigrée sont concernés par cette allocation, la moitié étant d'origine turque et composée de familles avec 4 à 5 enfants.

Le logement

Concernant l'habitat, il me semble intéressant de savoir qu'il existe dans la commune depuis de longues décennies un logement social collectif très important. A cela se rajoutent 195 autres logements sociaux ce qui permet au total à 1600 personnes environ de se loger en habitat social. La population étrangère bénéficie de ce type de logement ; 50 % d'entre elle réside en logement collectif H.L.M.. Il s'agit au total de 101 familles qui occupent 14 % du parc H.L.M. Les Turcs, 40 familles, 182 personnes, sont logés dans ce parc H.L.M. géographiquement concentré sur un site précis de la commune. Ce regroupement excessif présente des risques de ghetto. Des efforts de réhabilitation de logements collectifs ont été fait et pourront peut être **contribuer à rompre avec la logique de la concentration** de population de même origine ethnique. L'autre moitié de la population immigrée représentée essentiellement par des Turcs habite dans l'habitat privé ancien et bon marché mais d'un confort très réduit.

L'accession à la propriété

Le problème de l'accession à la propriété s'est également manifesté sur notre commune. Au jour d'aujourd'hui, ce sont dix immeubles au total qui ont été acquis par des ressortissants turcs. Ces acquisitions sont **réparties assez harmonieusement** sur l'ensemble de la commune ce qui est pour nous un élément tout à fait favorable.

Les acquéreurs des logements ont eu jusqu'alors des moyens financiers importants composés souvent d'un apport personnel très conséquent et d'un prêt bancaire complémentaire avec cautionnement de la part de la famille ou d'amis résidents également à Sainte-Marie-aux-Mines. Les logements servent souvent, outre le fait d'y

vivre, à la pratique d'une activité économique, artisanale ou commerciale. Ainsi se sont mis en place un garagiste, un primeur, un tailleur - retoucheur et deux bars.

L'accession à la propriété des populations étrangères, turques essentiellement, dérange bien souvent la population autochtone. La municipalité quant à elle, reste très attentive à ce problème et s'en inquiète quelque peu. S'il est arrivé à la commune de faire valoir son droit de préemption, les raisons sont jusqu'alors toujours restées d'ordre urbanistique ou foncier.

Le problème de l'intégration reste posé et jusqu'à preuve du contraire, l'accession à la propriété ne me semble pas apporter de véritable solution. Nous relevons, à Sainte-Marie-aux-Mines, un manque de volonté notoire de la population d'origine turque à rechercher à s'intégrer. Elle a tendance à se refermer sur elle-même, sa mauvaise répartition sur la commune étant l'un des facteurs explicatifs de ce comportement.

LES ACTEURS DE TERRAIN

Marie-Madeleine BARTH

Assistante Sociale au Service Social d'Aide aux Emigrés

Je me suis intéressée à l'accession à la propriété des familles étrangères après avoir travaillé dans des actions collectives autour du logement social et des difficultés vécues par des locataires, étrangers ou non, d'immeubles collectifs. J'ai rencontré dans un premier temps une trentaine de familles, puis d'autres, et nous avons parlé de leurs choix, de leurs projets.

« Tranquille »

Toutes les familles ayant acheté une maison se rejoignent sur un point principal, celui d'une intimité retrouvée. Plus de la moitié des personnes interrogées utilise le terme de « *tranquille* » pour se qualifier. « *Je suis ravi, j'ai la tête tranquille* ». Ce sont les femmes surtout qui parlent ainsi, c'est-à-dire les membres de la famille qui passent le plus de temps dans la maison. Les hommes eux parlent de liberté et de capacité de travail : « *Je suis installateur sanitaire, il y a beaucoup de travail. Si on était dans un logement et que quelque chose est cassé, tu te fais engueuler. Ici quand quelque chose est cassé, tu le répare. Il y a la liberté dans la maison. a nous appartient, on peut dire c'est à nous. On est libre, vous comprenez, quand c'est à nous, c'est à nous d'y travailler* ».

Plus de la moitié des familles donnent aussi comme motivation le souci d'élever leurs enfants dans la sérénité, de les préserver des parcours difficiles des enfants de H.L.M. : « *Les enfants sont mélangés, il n'y a pas de culture. J'ai pensé qu'ils deviennent drogués ou voleurs, ici je suis tranquille* ».

Alors, quelle spécificité étrangère dans ces discours ? J'aurais probablement obtenu des réponses similaires en interrogeant des français. En effet, parler d'habitat c'est parler de soi, du lieu où se vivent les habitudes, les gestes familiers. Mais avec les personnes étrangères, nous avons affaire à des personnes soumises à une mutation importante, à la pression du changement, **ce que nous appelons d'habitude le travail d'intégration. Pour effectuer ce travail, ces personnes ont un besoin considérable de sécurité, un besoin d'autant plus important.** Elles disent de leur maison qu'elle leur permet d'être « *chez soi* ». La maison apparaît comme un refuge où l'on est à l'abri du regard des autres. Les familles que j'ai rencontrées préfèrent le confort mental au confort offert par un immeuble moderne où elles sont dépossédées de leur pouvoir de décision, de leur savoir-faire, en somme de la maîtrise de leur vie et de leur façon d'habiter.

« Une chance pour les communes ? »

Les maisons anciennes laissées vacantes par les classes moyennes françaises permettent, comme cela a souvent été le cas dans l'histoire des migrations en France, aux familles ouvrières étrangères d'accéder à la propriété. Ces maisons sont pour la plupart rénovées, embellies grâce aux capacités des pères de familles et grâce à l'important travail fourni. Les familles sont fières de leurs maisons, heureuses d'en montrer les transformations. Plusieurs d'entre elles m'ont dit avoir conscience de contribuer de ce fait à un travail collectif, à l'embellissement de la cité, sans trop penser que ce travail pourrait être reçu et reconnu comme un désir de participation à la vie de la commune.

Alors, l'accession à la propriété est-elle une chance pour les familles étrangères ? Est-ce une chance pour les communes ? Je le pense !

Ces maisons qui donnent un havre de sécurité aux familles peuvent être le support d'une transition réussie entre deux mondes. C'est probablement un des motifs du succès de ces opérations. Elles peuvent aussi permettre aux étrangers de prendre place dans la commune ; d'y prendre une place, à condition qu'ils puissent aussi faire entendre leurs voix.

Pour terminer, je voudrais citer une phrase d'Azouz BEGAG qui dit : « Etre chez soi, se sentir bien, percevoir un sentiment de sécurité, avoir l'impression qu'on existe, qu'on compte pour quelque chose, c'est cela être intégré. Une question de sensation, de perception, de lecture du regard des autres ».

Roger BADER

Chargé d'études à l'Association de Restauration Immobilière (Alsace)

QUESTION

Stéphane HEILI : « La question du financement pourrait être abordée. L'enquête a montré, nous l'avons vu, que les maisons ont été achetées en moyenne entre 300 et 400000 francs et que la plupart des acquéreurs turcs passent par un emprunt bancaire. Est-il possible de développer cette question ? »

L'A.R.I.M. est très présente sur le département du Bas-Rhin, en particulier dans le cadre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.). C'est essentiellement hors Strasbourg que s'entendent mes quelques remarques. A Strasbourg, contrairement à d'autres communes, nous avons très peu affaire à des propriétaires turcs.

Quelles sont nos modalités d'intervention ?

Nous avons sur le terrain des chargés d'opération dont le rôle est d'informer, de communiquer, d'aider les propriétaires à monter des opérations de réhabilitation pour lesquelles ils bénéficient de subventions de l'A.N.A.H.. Selon qu'il s'agisse de logements conventionnés ou non, les subventions s'élèvent à 25, 30 ou 35 % du montant des travaux. D'une manière générale, les chargés d'opérations reçoivent au cours de leur permanence des propriétaires turcs déjà informés de l'existence de ces subventions. Une large information étant faite, il n'y a effectivement aucune raison pour qu'ils ne soient pas informés. Un certain nombre de dossiers ne se concrétisent pas dans la mesure où la manière dont est envisagée la réhabilitation ne correspond pas aux règles d'attribution des subventions. En effet, bien souvent les propriétaires turcs envisagent une réhabilitation partielle avec des mises aux normes tout aussi partielles alors que sont encouragées les réhabilitations plus globales. D'autre part, pour pouvoir prétendre aux subventions, les propriétaires doivent pouvoir produire des devis d'entreprise relatifs aux travaux de réhabilitation or cela n'est pas possible lorsqu'ils réalisent ces travaux eux-mêmes. Pour ces raisons, un certain nombre d'entre eux préfèrent mobiliser d'autres types de financement. Pourtant, certains propriétaires turcs établissent tout de même un dossier de subventions A.N.A.H. pour des travaux de réhabilitation partielle sans que pour autant l'ensemble de la réhabilitation ne reste partielle, des travaux d'électricité ou de plomberie exécutés par une entreprise venant compléter leurs propres travaux de maçonnerie et de peinture. **Il y a là un décalage entre les exigences de la réglementation et la façon dont peut être envisagée la réhabilitation par ces propriétaires.**

Quels sont les modes de financement utilisés ?

Le cas le plus général est la mobilisation des prêts bancaires accompagnés d'apports personnels. L'apport personnel est souvent assez faible, l'essentiel du financement s'effectuant au travers du prêt bancaire et parfois familial. Les autres cas de financement sont rares. Les immeubles acquis par les Turcs sont souvent très vétustes, ils constituent pour ces personnes des **opportunités qu'ils ont su saisir**.

Concernant les cas d'acquisition connus par l'A.R.I.M. sur le département du Bas-Rhin, on peut dire que la surenchère n'est pas du tout systématique. Si celle-ci existe bien, le plus souvent les maisons sont achetées au prix du marché, sachant que la demande est faible. Ces maisons exigent des travaux importants qui se font en général étalés dans le temps, au fur et à mesure. Ils achètent souvent des immeubles entiers avec plusieurs logements dont certains vont servir à des opérations locatives. Ce sont les logements destinés à être loués qui sont bien souvent les premiers à être mis aux normes car se sont eux qui vont contribuer au remboursement des emprunts. Ces familles, par là même, augmentent l'offre locative. Ils louent à des compatriotes qui ont des **difficultés pour se loger, jouant de ce fait un rôle social et leurs immeubles partiellement et progressivement réhabilités jouant un rôle de parc social de substitution**.

Ragip EGE

Professeur d'économie à l'Université Louis PASTEUR (Strasbourg)

Je voudrais réagir à tout ce qui a été dit sur l'accession à la propriété et je remercie Monsieur ZIMMER d'avoir relativisé cette question passionnelle ; le thème de la Table Ronde d'aujourd'hui n'est pas l'accession à la propriété des Turcs mais l'accession à la propriété des immigrés. Je vais essayer de généraliser un peu, notamment concernant l'Islam.

« Avant, il y avait un rêve de retour au pays »

Concernant la signification du phénomène d'accession à la propriété, je souscris entièrement à ce qui a été dit par Assina IDIRI, Sabine VETTER et Martine ROBERT. Je suis tout à fait d'accord sur les raisons conduisant à l'accession à la propriété qu'elles ont avancées.

Je souhaite toutefois insister sur un point que me paraît avoir son importance et qui n'a été que suggéré : avant, il y avait un rêve de retour au pays. Par conséquent le capital accumulé en Europe était transféré dans le pays d'origine où l'immobilier était acquis de préférence, plutôt que dans le pays d'accueil. Désormais, la plupart des familles sont fermement convaincues qu'elles resteront en France, ou ailleurs en Europe, et elles ont par conséquent commencé à rapatrier leur capital. C'est ceci qui explique aussi l'apport personnel parfois important des Turcs.

Il y a désormais volonté d'intégration, le terme intégration étant entendu comme la **volonté de vivre, la décision de rester dans le pays d'accueil.**

Bien entendu et pour ne pas tomber dans la démagogie, je suis tout à fait d'accord pour qu'il soit dit que le fait de se rendre propriétaire n'est pas en lui-même le signe de la réalisation, de l'accomplissement de l'intégration. Mais, on constate parmi les Turcs désireux d'accéder à la propriété un comportement d'agent économique, un comportement non pas déterminé par des exigences immédiates de jouissance appelées « La rationalité magique » par Max WEBER mais au contraire par une rationalité beaucoup plus consistante qui est déterminée par des préoccupations de long terme. Les raisons qui faisaient agir les Turcs auparavant étaient extrêmement limitées alors que maintenant, avec l'augmentation de la perspective temporelle, de plus en plus de variables sont prises en considération dans le comportement en général, y compris dans le comportement économique. C'est précisément par cette voie là que l'intégration se fera aussi.

« Briser la logique du ghetto »

A mes yeux, au niveau tout à fait général, l'accession à la propriété est une chose extrêmement positive même s'il peut exister un certain nombre de problèmes.

A mon tour, je voudrais vous rendre attentif à la vigilance avec laquelle les mots doivent être employés pour débattre de ces problèmes et je pense notamment aux termes de "concentration" et de "ghettos". Nous savons tous que ce n'est pas l'accession à la propriété qui est le signe, le symptôme d'une ghettoïsation. La ghettoïsation, pour emprunter le mot d'un illustre politicien, est derrière nous et non pas devant nous. La ghettoïsation existe déjà dans certaines communes ou dans certains quartiers et cette concentration là s'explique à partir de raisons très complexes. Nous avons affaire à un processus et nous en sommes tous responsables, y compris les municipalités.

Ce n'est pas parce qu'il y a chez certains Turcs une volonté d'accéder à la propriété qu'il faut s'en alarmer. **Bien au contraire, grâce à ce phénomène d'accession il est peut être possible de briser la logique du ghetto.**

Avant de généraliser mon propos et de dépasser le cas particulier des Turcs, je voudrais souligner encore que ces derniers sont en train de devenir des agents économiques rationnels, et je m'en réjouis.

La question de la ghettoïsation est réelle dans certaines communes. Il est vrai que toutes les communes ne font pas l'effort de bien répartir leur population d'origine étrangère. Il a précédemment été question dans l'intervention de Monsieur HIRTNER, d'arrivée de migrants étrangers. A ma connaissance, il n'y a plus d'arrivée réelle, seul le regroupement familial continu à avoir cours. Confondrait-on peut être aussi l'arrivée avec l'accroissement naturel de la population sur place ? Nous savons tous depuis les années 65, de nombreuses personnes lucides nous l'ont dit et expliqué, que ces gens venus pour travailler auraient besoin un moment donné d'une vie décente, c'est-à-dire d'une vie en famille. C'est à ces problèmes là que nous sommes confrontés aujourd'hui mais je voudrais que soit séparée la question de la concentration - ghettoïsation de celle de l'accession à la propriété qui est un droit tout à fait normal de citoyen.

« C'est le problème de la reconnaissance de l'Islam »

Il est possible de séparer les Turcs en deux catégories de personnes. Les personnes **laïques** chez lesquelles on observe plutôt le désir de s'émanciper, de se séparer de la communauté, non pas parce qu'ils renient leurs origines, mais simplement pour se donner à eux et à leurs enfants surtout le maximum de chances de s'intégrer. Il faut donc encourager l'accession à la propriété si cela peut contribuer à rompre avec la ghettoïsation. Je ne vois pas de quel droit on peut interdire aux personnes qui respectent les règles de l'économie du marché d'accéder à la propriété. Pendant des siècles certaines catégories sociales telles que les juifs ont été privées d'accéder à la propriété foncière. L'interdiction ne mène nulle part. A ce propos, je serais heureux de pouvoir être éclairé sur les critères d'usage du droit de préemption.

La seconde catégorie de Turcs est celle des **intégristes**. C'est là qu'est le problème. Effectivement, ces gens là veulent vivre en ghetto, veulent vivre en communauté mais ce n'est pas en faisant obstacle à l'accession à la propriété qu'on empêchera cette ghettoïsation qui de toute façon existe déjà. Ce problème ne concerne pas la question de l'accession à la propriété, il se pose en France et en Europe à un niveau beaucoup

plus général : c'est le problème de la reconnaissance de l'Islam comme religion à part entière, comme les autres religions.

Messieurs les maires, nous tous, acteurs locaux et sociaux ne faisons pas usage du droit de préemption pour éviter tant bien que mal l'accession à telles ou telles propriétés mais faisons ensemble que l'Islam puisse être intégré dans les écoles, que cette religion puisse être enseignée comme le judaïsme, comme le protestantisme. Ceci est déjà une reconnaissance. Dès lors qu'en France et en Europe, on se comportera envers l'Islam comme envers n'importe quelle religion, je pense, c'est un pari, que les enfants des familles aujourd'hui intégristes vont pouvoir se soustraire en partie à la pression de leur famille parce que quelque chose d'eux même sera reconnu par la nation. Alain JUND, dans son intervention, évoquait le caractère court de notre mémoire. Il a fallu des siècles pour que la France puisse accepter le judaïsme, pour qu'on puisse accepter le protestantisme. Rappelons-nous les massacres pour que puissent intervenir cette reconnaissance. **Nous sommes en France et en Europe dans un processus de reconnaissance de l'Islam.**

Pour finir, je voudrais vous parler de la « réciprocité » dont a parlé Monsieur HIRTNER. A propos de cette réciprocité des comportements entre communautés, entre immigrés et autochtones, il me semble important de savoir que ceux qui sont en position de minorité sont en position de fragilité, et l'on connaît les raisons de cette fragilité, la reconnaissance de la part des minorités étant toujours beaucoup plus difficile.

Ufuk DOGRUSÖZ

Urbaniste, Chargé de mission au Fonds d'Action Sociale

En Turquie, toutes les grandes villes ont connu à partir des années cinquante - soixante, et cela se poursuit aujourd'hui, une immigration interne massive. **Les mêmes problèmes d'intégration qu'en France se posent dans les grandes villes de Turquie** à propos des populations issues des zones rurales et ils sont évoqués quasiment avec les mêmes termes.

« A partir de 15-20 ans seulement... »

Les chercheurs font ressortir trois espaces d'intégration que sont l'espace social, l'espace économique et l'espace culturel. Ils ont examiné les processus d'intervention dans les villes de ces populations d'origine rurales : de nos jours une famille « immigrée - interne » s'intègre et devient citadine, en Turquie, au bout de deux à trois générations, au bout de quarante cinq - cinquante ans. Cela ne relativise-t-il pas les difficultés que nous connaissons ici ? Dans les quinze premières années, les familles vivent une situation d'appartenance économique et sociale double. L'appartenance culturelle à la ville est encore inexistante. Par appartenance économique sont entendus les investissements fonciers et immobiliers qui s'effectuent à la fois dans la ville où l'on réside mais aussi dans la région, dans le village d'origine. A partir de quinze - vingt ans seulement, les familles commencent à envisager un projet à long terme d'insertion, d'intégration dans les grandes villes.

Avec la seconde voire la troisième génération commencent à être coupées les racines rurales, commencent seulement à être changés les comportements économiques. Au bout de quarante cinq ans, les investissements dans les régions et villages d'origine ne sont plus qu'exception, mais l'on a tout vendu.

« ... au bout de 15-20 ans »

En terme de représentation par rapport à un projet d'insertion, lorsqu'on constate qu'en France les Turcs ont commencé à acquérir des logements au bout de quinze - vingt ans, c'est une situation quasiment identique à laquelle on assiste. Il est tout à fait positif de voir les Turcs investir, de les voir rapatrier leurs capitaux, de les voir faire un effort de projection dans l'avenir.

Lorsqu'on sait que ceux que l'on qualifie aujourd'hui de populations en difficultés d'insertion, immigrés ou non, sont définis par leur absence de tout projet économique, social et culturel à long terme, on ne peut que se réjouir de ceux qui, comme les

Turcs de France ont des projets d'acquisition de logements qui plus que des projets financiers de long terme sont aussi **des projets d'investissement en ressources humaines et familiales signes d'insertion.**

En 2010 - 2020, on ne posera plus la question de l'intégration des Turcs en Alsace, le logement et la création d'entreprise seront les vecteurs de cette intégration.

Pierre SCHUSTER
Directeur de Multi-logis

Multi-logis est l'un des organismes collecteurs du "1 % logement", la part d'investissement obligatoire dans le logement des salariés pour toute entreprise privée de plus de 10 salariés. C'est donc en permanence que nous sommes confrontés au logement des salariés et au logement en terme d'intégration des populations étrangères.

"... une préparation très en amont"

En 1975 a été créé un dispositif utilisant une partie de cet investissement pour le logement des salariés de nationalités étrangères. Une telle discrimination était-elle nécessaire ?

On le sait, le parc locatif public est saturé et les personnes immigrées inscrites sur les listes d'attente de nos services sont malheureusement si nombreuses qu'à chaque fois qu'un projet d'accession à la propriété est envisagé, nous nous réjouissons de pouvoir accorder un prêt lorsque, bien sûr, l'ensemble de nos conditions sont satisfaites. Au delà du seul prêt, nous avons une fonction de **prévention** très importante ainsi qu'une fonction **d'accompagnement**. La démarche la plus efficace d'intégration par le logement consiste en une préparation à l'accession à la propriété très en amont. Il nous faut être, dès l'amont, des **catalyseurs** pour amener le plus tôt possible les gens à réfléchir, à se renseigner, à se faire accompagner et ainsi se donner le maximum de chance de réussite dans leur parcours d'acquisition, puis d'intégration par le logement. S'il existe parfois des réticences face aux projets fonciers et immobiliers des populations issues de l'immigration, des journées telles que cette Table Ronde peuvent contribuer à dissiper certaines appréhensions. C'est à nous partenaires mais surtout aux entreprises dont nous sommes les mandataires que revient la tâche de prévenir les personnes étrangères désireuses d'acquérir leur logement des difficultés existantes, de les avertir du long et fragile parcours que constitue un tel investissement.

LE DEBAT

Jean-Paul BAUM

Conseiller Technique au Service Habitat (MULHOUSE)

Les critères d'usage du droit de préemption

Une simple contribution au débat et une réponse à Monsieur Ragip EGE sur les critères d'usage du droit de préemption : les élus ici présents pourraient apporter des précisions sur le choix politique que constitue aussi l'acte de préempter mais en tant que conseiller technique du service habitat de la ville de Mulhouse où le cas est particulier, je peux dire qu'une attention toute particulière est portée au suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner.

Le premier objectif de la municipalité est **la chasse aux marchands de sommeil**. Si le problème fut plutôt aigu aux débuts des années quatre vingt dix, il tend à fortement s'atténuer actuellement mais demande tout de même une véritable vigilance.

Le second élément pris en compte est la dimension culturelle et culturelle. A Mulhouse, le foisonnement de lieux de culte et leur fonctionnement ont généré **des troubles** au sein de la population locale. Bruit, circulation, stationnement sont les mécontentements exprimés.

Le troisième critère d'usage du droit de préemption concerne les lacunes des projets d'acquisition eux-mêmes soit que la solvabilité des personnes est insuffisante par manque d'information, soit qu'il existe une **inadéquation** entre l'objet immobilier convoité et la taille de la famille désireuse de l'acquérir.

On le voit, le droit de préemption, en fonction de quelques critères, permet de réguler l'accession à la propriété dans l'intérêt de tous.

Ragip EGE

En ce qui concerne la construction d'une mosquée, je comprend que les problèmes qui peuvent se poser puissent amener une municipalité à faire usage de son droit de préemption, mais envers les particuliers, je le comprend beaucoup moins.

Un problème, en France, est l'absence d'une véritable communauté musulmane coupée des pays d'origine. Il reste beaucoup à travailler pour y parvenir.

Concernant les particuliers, je m'interroge : si l'usage du droit de préemption fait par les mairies envers les particuliers était rapporté devant la Cour européenne de Justice de Luxembourg, ces derniers n'aurait-il pas gain de cause ? Le cas échéant, les municipalités ne seraient-elles pas en position d'infériorité et **contraintes à davantage de prudence** ? Je ne suis pas sûr que les municipalités auraient raison à chaque fois dans l'usage qu'elles font de leur droit de préemption.

Jean-Luc HIRTLER

Quelques éléments de réponse, notamment à l'interpellation de Monsieur Ragip EGE :

- **Le partage des responsabilités publiques**

C'est bien volontiers que j'assume mes responsabilités de maire concernant la présence de populations immigrées dans ma commune et leur désir d'y accéder à la propriété mais il y a, à la difficulté de la situation actuelle, aussi des responsabilités du côté des **employeurs**.

Dans les années soixante dix, probablement dans toutes les communes qui sont actuellement concernées par ces problèmes, le marché de l'emploi était généreux et les étrangers ont été cherchés pour assumer des tâches que nos propres concitoyens ne voulaient plus accepter.

En plus de cette responsabilité là, il y a la responsabilité plus collective des **élus** et des **pouvoirs publics**. Au lieu d'encourager, un moment donné, le retour à l'emploi, un certain nombre de procédures sociales ont été mises en place qui ont bloqué les évolutions et il est maintenant encore plus difficile de revenir sur des acquis. Ainsi avons nous maintenant de nombreux concitoyens de nationalité étrangère alors que le marché de l'emploi est beaucoup moins généreux qu'il ne l'était il y a vingt ans.

- **Les arrivées**

J'entend le mot « arrivée » au sens du périmètre de ma commune. Il ne s'agit pas dans mon propos d'arrivées par rapport aux frontières. Il y a actuellement dans les communes des possibilités d'arriver par le **regroupement familial**, cette voie existe encore officiellement. Il y a également des arrivées dans nos communes par **transfert** de concitoyens de nationalité étrangère vivants initialement dans d'autres communes. Il se trouve que nous sommes dans ma commune, et probablement aussi dans les autres communes, en phase d'ascension. En 1989, nous comptons à Bischwiller environ 1000 concitoyens de nationalité turque, nous en comptons 1380 en 1994. La natalité explique pour partie cette évolution mais les « arrivées » sont aussi une des causes de cette progression.

- **La fragilité des minorités**

Je suis parfaitement d'accord avec Monsieur EGE sur la particulière fragilité des minorités mais il y a dans nos communes d'autres groupes sociaux composés de concitoyens de nationalité française qui sont fragilisés par l'évolution du marché de l'emploi, par l'impossibilité d'accéder à un certain nombre de logements et par des problèmes généraux familiaux. Or il se trouve que ces groupes sociaux vivent aussi en centre ville et non pas dans les lotissements périphériques de nos communes. Il y a donc cohabitation de minorités fragiles par l'origine nationale, la différence de langue

et la culture essentiellement rurale avec des groupes sociaux français fragiles eux aussi. De ce fait, il est d'autant plus difficile d'y tenir un équilibre social. Pour s'en sortir, il s'agit de mettre en place **une stratégie globale** ; la solution passe par le développement des communes concernées par ces problèmes. Un développement économique social qui consiste à faire de l'aménagement urbain, à créer des logements sociaux, à mettre en place des procédures d'accès à la langue et à favoriser des créations d'emplois de service afin que tous puissent en profiter, non seulement les étrangers mais également nos propres groupes sociaux fragiles.

C'est à travers le développement que la solidarité se fera dans de meilleures conditions. Davantage de solidarité sans la responsabilité d'un développement supplémentaire aurait pour conséquence de graves problèmes dans certaines communes.

Fikret UÇCAN

Consul Général de Turquie

Il est important pour nous, Turcs de France et d'Alsace, de connaître les points de vue des maires et des personnalités concernées par notre présence à propos de l'accession à la propriété. Aussi je remercie l'Observatoire Régional de l'Intégration pour avoir organisé cette Table Ronde.

Monsieur JUND, dans son intervention, a comparé la situation des immigrés italiens du début du siècle avec la situation actuelle des Turcs. Concernant l'accession à la propriété et même si les années 20 et les années 80 ou 90 sont différentes, il est probable que des problèmes similaires se soient posés. Si des études ont été faites à propos de l'acquisition de propriétés foncières et immobilières par les Italiens, je serais heureux d'y avoir accès. Soit les mêmes problèmes se sont posés naguère et l'on peut, par conséquent, présumer, au moins pour partie de l'évolution à venir, soit les problèmes actuels existent en raison d'un conflit culturel entre les Turcs et les Français et un certain nombre d'autres éléments se doivent alors d'être pris aussi en considération.

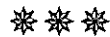
« Leur offrir des choix »

Messieurs les Maires sont sensibles à la répartition des Turcs entre les communes, au déséquilibre qui existe entre l'absence ou la forte présence de Turcs dans certaines communes. En recherchant des solutions aux problèmes qui se posent, il me semble important d'éviter **toutes solutions qui contiennent les éléments de nouveaux problèmes.** Ainsi, je suis opposé à toute solution dont l'application se concrétise par le fait de dicter aux gens leur comportement et de les y contraindre de force.

Il faut leur offrir des choix. Il faut les informer et leur présenter diverses possibilités afin qu'ils puissent faire leur choix de la meilleure manière, dans les meilleures conditions de connaissance et de préparation. Si ceci parait difficile, c'est néanmoins ce vers quoi il faudrait tendre, ce à quoi il faut travailler.

« De nouvelles compétences »

Même si les Turcs ayant émigré en Alsace sont pour la plupart d'origine rurale avec sa culture et ses traditions, il faut admettre qu'ils ont un esprit d'entreprise. La Turquie connaît un très fort développement économique et social. Leur société d'origine est très dynamique. Ce sont des gens très énergiques et ils ne demandent qu'à étendre leurs qualifications. Il faut leur apprendre d'autres qualifications professionnelles afin qu'ils puissent apporter encore davantage leur contribution à la société pour le bénéfice de tous, particuliers et collectivités. **Ils ne demandent qu'à participer à la construction d'un nouvel avenir en ce monde qui se globalise.** Leurs lacunes linguistiques ne doivent pas être un obstacle à cette participation, un bon apprentissage de la langue française leur apparaîtra indispensable dès lors qu'il leur sera offert des possibilités de s'investir dans un processus d'acquisition de compétences nouvelles.



CONCLUSION

SYNTHESE ET PERSPECTIVES

Michel CASTEIGTS

Sous-Préfet de Saverne, Chargé de mission sur les questions liées au logement

Il y a dans le terme "synthèse" une notion d'objectivité que je réfute, et plutôt que de vous présenter une synthèse, objective et exhaustive, je vous propose de vous faire part de quelques enseignements tirés de ce qui vient d'être dit.

Je voudrais auparavant remercier l'Observatoire Régional de l'Intégration, le Fonds d'Action Sociale et la Direction Départementale de l'Équipement du Bas-Rhin pour l'organisation de cette journée car on a pu voir et entendre à quel point dans ce domaine comme dans les autres comprendre et connaître constituent le premier pas absolument **indispensable pour mieux accepter**.

Monsieur le Consul Général de Turquie a souhaité avoir des informations sur la façon dont les Italiens avaient pu être intégrés ; je le renvoie au livre "Les Ritals" de François Cavanna qui raconte comment était vécue, dans la banlieue parisienne qui n'était pas fondamentalement différente dans les années qui suivirent la première guerre mondiale de certains autres lieux d'aujourd'hui, la cohabitation difficile entre des groupes français fragiles et des minorités italiennes. **Les mêmes mécanismes qu'aujourd'hui** concernant les Turcs sont à l'oeuvre.

Une des grandes difficultés de traiter les problèmes qui nous occupent est le fait qu'ils se situent sur **un fond de double crise** :

- Une crise urbaine

La concentration de l'accession à la propriété par les immigrés dans les centres urbains dégradés est un symptôme d'une crise urbaine. Lorsqu'il n'y a pas de centre-ville dégradé, lorsqu'il n'y a pas de dégradation générale du cadre de vie, il n'y a pas de concentration des acquisitions. On peut donc dire que cette acquisition devient emblématique de la crise ; le symptôme devient le symbole du mal. Mais, en fait, ce qui très souvent est refusé inconsciemment à travers l'acquisition, c'est l'image de la dégradation.

Je rejoins le point de vue de plusieurs personnes et notamment des élus qui n'envisagent pas, face à cette situation de crise urbaine, de solutions autres que globales passant par des actions globales sur l'ensemble du tissu urbain et des populations qui y habitent.

- La crise sociale

C'est une crise liée au basculement. Nous sommes face à l'ascension sociale d'un certain nombre d'immigrés - forte volonté de progression sociale et dynamisme / créations d'entreprises - qui sont en concurrence territoriale avec des populations autochtones en voie de paupérisation, en voie d'exclusion, en difficultés d'emploi et de

logement. Cela accentue considérablement le potentiel conflictuel que contiennent les problèmes.

Même si le terme de fantasme précédemment employé est quelque peu ambigu car il renvoie à une notion d'imaginaire, nous sommes, malgré tout, en présence d'un investissement symbolique fort qui accentue, multiplie, aggrave beaucoup la perception du phénomène par les gens qui y sont confrontés.

Quelles réponses apporter à ces tensions

En soit, l'accession à la propriété par les immigrés ne "peut pas", ne doit pas être combattue. Il est hors de question de se donner une politique d'empêchement systématique. Le problème des mosquées étant mis à part, une utilisation mesurée du droit de préemption, pour éviter des concentrations géographiques trop fortes, des problèmes de ségrégation territoriale, des situations de ghettos mono-culturels étrangers dont la population autochtone est exclue, est néanmoins justifiée pour garantir la cohésion sociale, surtout dans les petites communes. **Il ne faut pas utiliser le droit de préemption comme outil d'exclusion de ces populations mais on peut l'utiliser comme régulation des conditions de peuplement de certaines zones urbaines.**

Pour répondre à Monsieur HIRTNER à propos du rôle "souhaité" de l'Etat dans la répartition géographique des populations immigrées, l'Etat est démuné car ce n'est pas son travail.

Il faut d'abord tenir compte de la limite des pouvoirs publics en la matière que constituent les dynamiques intra-communales. Le phénomène de concentration dans certaines communes n'est pas uniquement lié à des conditions économiques mais il est également lié à des dynamiques propres - présence d'un Imam, communauté structurée -, les gens ayant envie de se retrouver dans ces communes pour être intégrés dans un groupe qui les sécurise. Par conséquent, il me semble que l'on ne peut pas régler un tel problème uniquement par des outils administratifs et institutionnels là où il y a **des dynamiques sociologiques fortes**. C'est une première limite à l'action des pouvoirs publics.

Une deuxième limite tient aux difficultés qu'il y aurait à multiplier des incitations positives aux collectivités qui accueilleraient des populations étrangères car cela serait compris par les exclus français comme une provocation. En effet, si on aidait financièrement les communes, c'est la seule incitation qui ait un sens, à mieux accueillir les populations étrangères **spécifiquement**, il est évident que les populations d'origine française démunies ne sauraient le supporter.

Il y a une limite forte aux incitations positives ; quant aux incitations coercitives, elles seraient contraires à la constitution et le paysage politique actuel français ne me laisse entrevoir aucune possibilité de réforme constitutionnelle dans ce domaine là.

Les difficultés de logement pourraient nous amener à parler d'une troisième crise : **la crise du logement dans son ensemble.**

Autant la responsabilité de l'Etat ne me semble pas être de se substituer aux responsabilités des élus locaux en la matière, autant sur la situation des étrangers, sa responsabilité est la maîtrise des flux migratoires et le fait d'être le garant de la régularité de la situation des étrangers. Là aussi, il y a toute une mythologie sur la permissivité dont les pouvoirs publics feraient preuve à l'égard des communautés étrangères et dont ils ne feraient pas preuve à l'égard des Français. Il est important que l'Etat assure le respect de la règle de droit et que tout le monde soit convaincu qu'il le fait avec équité. C'est une des missions de l'Etat devant laquelle il ne peut pas se dérober, et qui est importante par rapport au problème qui nous occupe.

L'Etat est aussi le garant de la politique globale du logement. Trop souvent, les tensions à l'égard de l'accession à la propriété par les immigrés viennent de la part de personnes elles-mêmes précarisées dans leur situation de logement. **Un meilleur traitement du problème du logement des plus démunis est nécessaire.**

Lorsque l'on a à faire à des dossiers d'expulsion locative, on mesure à quel point notre législation est inadaptée à donner une réponse juridique correcte à des problèmes sociaux suraigus. Il y a là beaucoup à faire qui réduirait les phénomènes d'agressivité ou de rejet que provoque l'accession à la propriété de la part des immigrés.

Concernant la surenchère, c'est-à-dire la vente et donc l'achat de biens fonciers et immobiliers au-dessus du prix du marché, si les immigrés acceptent d'en payer le prix, c'est très souvent aussi parce qu'ils acceptent des travaux de confort et de mise aux normes réduits. A pouvoir d'achat analogue, les coûts globaux des opérations entre acquéreurs français et étrangers sont identiques, la différence entre les prix d'achat se trouvant compensée par les économies réalisées sur les travaux de réhabilitation (exigences plus modestes, savoir-faire personnel / solidarité communautaire). Force est de constater que **la politique systématique d'élévation des normes d'habitabilité du logement social et des normes de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (A.N.A.H.) est productrice d'exclusion** en renchérissant le coût de l'accession dans le logement - accession locative ou accession à la propriété - ce qui empêche toute réponse satisfaisante aux besoins des populations en voie de précarisation ou précarisées.

C'est à ce type de problème que répondent les populations issues de l'immigration qui accèdent à la propriété en acceptant des normes d'habitabilité et de confort très inférieures à celles que les Français sont prêts à accepter.

En conclusion,

je voudrais me faire le relais des interrogations des élus qui sont bien conscients de leurs responsabilités, qui sont en première ligne de par le partage institutionnel des tâches qu'il y a en France mais qui se sentent très démunis face à ce type de problèmes.

Une action pédagogique, une action de persuasion et d'aide à la conception de montages d'opérations complexes me semble devoir être engagée. Comme seul exemple : les biens immobiliers qui tombent aux mains des populations immigrées à la suite du refus du montage d'opérations de P.L.A.i. (Prêts Locatifs Aidés accordés pour la construction de logements destinés à des personnes en voie d'*insertion*).

Dans la réflexion sur les centres urbains et leur devenir, la question ne doit pas se restreindre aux problèmes liés aux étrangers mais être envisagée de manière plus étendue afin de trouver des réponses sur la façon dont le centre urbain doit être l'image de la société toute entière, l'image de la communauté dans sa globalité. Focaliser la réflexion sur le problème de l'accession à la propriété des immigrés, c'est perdre complètement de vue la dynamique urbaine qui a précédé ce problème. La crise urbaine est derrière nous dans la mesure où la situation d'aujourd'hui est le **résultat d'une longue évolution de dépérissement des centres**. Ce n'est donc que par une politique active de réactivation des centres ville que l'on inversera la tendance sans avoir à focaliser le problème sur la question des immigrés ; en faisant jouer en quelque sorte naturellement la loi du marché par la revalorisation des valeurs foncières des centres urbains.

Les aspects positifs de l'accession à la propriété par les étrangers sont bien sûr particulièrement importants.

Un certain nombre d'intervenants le rappelait, les logements une fois occupés sont rénovés alors qu'ils continuent à se dégrader lorsqu'ils restent inoccupés.

La volonté d'enracinement que traduit l'accession à la propriété, la renonciation corrélative au mythe du retour, me fait penser que les acquéreurs étrangers sont peut-être au sein de leur communauté les personnes les plus accessibles à une action d'ouverture sur la communauté nationale et sur la collectivité. Il me semble donc que l'accédant à la propriété est **quelqu'un sur qui peut reposer une stratégie d'intégration globale de la communauté dans la collectivité**. Un travail fin sur l'utilisation de ces logiques d'accession est à faire pour renforcer les contacts intercommunautaires.

Enfin, le Fonds d'Action Sociale a une responsabilité tout à fait particulière dans l'assistance aux élus pour traiter ces problèmes. Cette assistance ne doit pas trop cibler les sites dits de politique de la ville car c'est en fait toute la réceptivité du tissu de façon très large qu'il faut améliorer pour éviter ces phénomènes de concentration et pour améliorer, aussi, la répartition géographique. Ce n'est donc pas en concentrant les instruments d'action là où il y a des problèmes que l'on préviendra l'apparition de ces problèmes, c'est au contraire par **une action diffuse sur l'ensemble de notre territoire** que l'on permettra de manière souple une intégration large des communautés étrangères au sein de ce territoire.

ANNEXE

**Rappel du programme de la journée
liste des participants
Article et coupures de presse**

9 h 00 Accueil des participants

9 h 15 Allocution d'ouverture
Michel SCHWANGER, Maire de Barr

9 h 30 Introduction
Alain JUND, Délégué Régional du Fonds d'Action Sociale

9 h 45 Présentation des conclusions du rapport : "L'accession à la propriété par les étrangers en Alsace : le cas particulier des Turcs à Barr, Bischwiller et Reichshoffen" Juin 1993
Assina IDIRI, Chargée d'études à l'Observatoire Régional de l'Intégration

10 h 00 Les enjeux liés à la propriété dans les politiques locales de l'habitat et du logement
Sabine VETTER, Chargée de mission à la Direction Départementale de l'Équipement du Bas-Rhin, sur les questions liées à la politique de la ville et de l'habitat

10 h 15 Table Ronde

Présentation introductive :

Alfred BECKER, Conseiller Général du canton de Barr

Martine ROBERT, Directrice de l'Association de Restauration de l'Immobilier Ancien (Mulhouse)

Charles Antoine ZIMMER, Maire de Reichshoffen

Jean-Luc HIRTLER, Maire de Bischwiller

Armand FLECK, Adjoint au Maire de Sainte-Marie-Aux-Mines

Participeront au débat :

Marie-Madeleine BARTH, Assistante sociale au Service Social d'Aide aux Émigrés

Roger BADER, Chargé d'études à l'Association de Restauration Immobilière

Pierre SCHUSTER, Directeur de Multi-Logis (1 % logement)

Ragip EGE, Professeur d'Économie à l'Université Louis Pasteur

Ufuk DOGRUSÖZ, Urbaniste-chargé de mission au Fonds d'Action Sociale

Débat suivi d'un échange avec la salle

12 h 00 Synthèse et perspectives

M. Michel CASTEIGTS, Sous-Préfet de Saverne,
Chargé de mission auprès du Préfet de Région sur les questions liées au logement

Liste des participants

Agence Immobilière
Monsieur
Veyis ASLAN
gérant
2 rue de Barr
67000 STRASBOURG

INSEE
Monsieur
Bernard AUBRY
Cité Administrative
67000 STRASBOURG

Centre Administratif
Madame
Madeleine BACH-GENY
Conseillère Principale
Place de l'Etoile
67000 STRASBOURG

A.R.I.M.
Monsieur
Roger BADER
2 rue Paul Reiss
67085 STRASBOURG CEDEX

Union Régionale des foyers et services pour les Jeunes Turcs
Madame
Nelly BAËRENS
22 rue de Provence
68100 MULHOUSE

S.S.A.E.
Madame
Marie-Madeleine BARTH
9 rue du Général Gou
67000 STRASBOURG

Service Habitat
Monsieur
Jean-Paul BAUM
Conseiller Technique
39 avenue Kennedy
68200 MULHOUSE

Monsieur
Marius BEAUVOIS
37 avenue des Vosges
67140 BARR

Monsieur
Alfred BECKER
Conseiller Général du Canton de Barr
4 rue du Luithaëusel
67140 BARR

Koenigshoffen Développement
Monsieur
Joël BERTRAND
Directeur
122 route des Romains
67200 STRASBOURG

Monsieur
Abdelkrim BOURAOUI
Délégué FO Membre CRIPI
7 rue de Varsovie
68000 COLMAR

Observatoire Régional de l'Intégration
Madame
Anissa BOUZID
Documentaliste
1 rue de la Course
67000 STRASBOURG

Monsieur
Michel CASTEIGTS
Sous-Préfet de Saverne
3 rue du Tribunal
67700 SAVERNE

CASTRAMI
Madame
Bernadette CETIN
Agent d'accueil
65 avenue des Vosges
67000 STRASBOURG

CGT
Monsieur
Kamel CHIBOUT
Membre de la CRIPI
108 rue Pierre Brossolette
68200 MULHOUSE

CSC Porte du Miroir
Monsieur
Christian COLAS
Directeur
3 rue St.-Michel - B.P. 1274
68055 MULHOUSE CEDEX

F.A.S.
Monsieur
Ufuk DOGRUSÖZ
Urbaniste F.A.S.
1 rue de la Course
67000 STRASBOURG

DDE Bas-Rhin
Monsieur
Joseph EBENDINGER
Chef de service habitat
42 rue Jacques Kablé
67000 STRASBOURG

Monsieur
Ragip EGE
Professeur à l'ULP
67000 STRASBOURG

SSAE
Madame
Naïma EL BOURI
Assistante Sociale
9 rue du Gal. Gouraud
67000 STRASBOURG

Conseil Consultatif des Etrangers - Centre Administratif
Monsieur
Mustapha EL HAMDANI
Président
Place de l'Etoile
67000 STRASBOURG

Monsieur Georges ENGEL	54 Grand Rue 67140 BARR
Cabinet le Frêne Madame Monique FABIAN	6 rue Adolphe Wurtz 67000 STRASBOURG
Monsieur Armand FLECK Adjoint au Maire de Ste-Marie-aux-Mines	Hôtel de Ville 68160 SAINTE-MARIE-AUX-MINES
Centre Médico Social Madame Claude GERMER Assistante Sociale	23 avenue L. Pasteur 67600 SÉLESTAT
Madame GOND	67140 BARR
Madame Agnès GUEZO Conseillère en économier familiale	23 avenue L. Pasteur 67600 SÉLESTAT
Service Habitat Monsieur Raymond HAEFFNER Chargé de Mission	1 Place de l'Etoile 67000 STRASBOURG
Radio Drayeckland Monsieur Stéphane HEILI	7 rue du Dr Sieff 67230 BENFELD
Monsieur Jean-Luc HIRTLE Maire de Bischwiller	Hôtel de Ville 67240 BISCHWILLER
Observatoire Régional de l'Intégration Madame Assina IDIRI Chargée de Mission	1 rue de la Course 67000 STRASBOURG
Agence de Développement et d'Urbanisme Madame Myriam JEANNIARD	9 rue Brûlée 67000 STRASBOURG
Service Logement Jeunes Madame Véronique JECKER Responsable	1a Place des Orphelins 67000 STRASBOURG
Monsieur Atain JUND Délégué Régional du F.A.S	1 rue de la Course 67000 STRASBOURG
Madame Evelyne JUNKER Mission Locale Alsace Nord	1 Marché aux Poissons 67500 HAGUENAU
S.S.A.E. Madame Claudine KAMMERER Assistante sociale	8 rue d'Oslo 68000 COLMAR
Monsieur All KECECI	79b avenue des Vosges 67140 BARR
Conseil Consultatif des Etrangers - Centre Administratif Madame Amina KHELIL Membre du bureau	Place de l'Etoile 67000 STRASBOURG
Monsieur Daniel KILIAN Conseiller Municipal	43 Grand' rue 67330 BOUXWILLER
CSG Porte du Miroir Monsieur Mehmet KONUK Médiateur	3 rue St.-Michel - B.P. 1274 68055 MULHOUSE CEDEX
DDASS 67 Monsieur Jean-Pierre KUCIA	Cité Administrative 67070 STRASBOURG CEDEX
Docteur Ernest LUFT Maire de Bouxwiller	67330 BOUXWILLER
Ville de Reichshoffen Madame Murielle MAFFESSOLI Chef de Projet	Hôtel de Ville - 8 rue des Cuirassiers 67110 REICHSHOFFEN
D.R.E. Alsace Monsieur Laurent MARCHAL	17 rue de Boston - B.P. 1040 F 67070 STRASBOURG CEDEX

F.A.S. Madame Gabrielle MARIE Secrétaire	1 rue de la Course 67000 STRASBOURG
Madame Clotilde MARTIN-CLAUSMANN Assistante Sociale	5 rue des Bouchers 67140 BARR
Mulhouse Habitat Monsieur Jean-Marie MATHIS Responsable des ventes	5 Porte de Bâle - B.P. 1429 68071 MULHOUSE
GC Madame Charlotte MUNCH	15 rue des Juifs 67000 STRASBOURG
Madame Zoubida NAILI Membre CRIPI	6 rue St. Joseph 68000 COLMAR
Consulat Général Monsieur Halit OYMAN Attaché du travail	10 rue Auguste Lamey 67000 STRASBOURG
Ville de Mulhouse Madame Martine ROBERT Directrice de l'ARIA	15 rue des Franciscains 68100 MULHOUSE
CLAPEST Monsieur Bernard ROLET Directeur	76 avenue des Vosges 67000 STRASBOURG
C.U.S. Madame Ghislaine SALVAN-SOULET Direction générale	Place de l'Etoile 67000 STRASBOURG
Monsieur Serge SCHIELIN	1A rue de Bouxwiller 67000 STRASBOURG
Multi-Logis Monsieur Pierre SCHUSTER	12 rue Kuhn 67000 STRASBOURG
Crédit Mutuel Barr Monsieur Jean-Paul SCHUTZ	17 Grand rue 67140 BARR
Monsieur Michel SCHWANGER Maire de Barr	Place de l'Hôtel de Ville 67140 BARR
ADIL du Bas-Rhin Madame Anne SCHWERDORFFER Directrice	10 rue Ste Marguerite 67099 STRASBOURG CEDEX
IRCOS Monsieur Mungo SHEMATSI Responsable des formations	5 rue Jacob Mayer 67200 STRASBOURG
Maison de la Famille Madame Claude SOLAR Assistante Sociale	7 rue Sédillot 67000 STRASBOURG
Maison des Jeunes et de la Culture Madame SOUVILLE	67140 BARR
F.A.S. Madame Pascale STEENACKERS Secrétaire	1 rue de la Course 67000 STRASBOURG
Centre d'amélioration du Logement Madame Brigitte STOFFEL Représente M. J.-P. Wicker	2 rue Louis Pasteur - B.P. 1307 68056 MULHOUSE CEDEX
SIVOM Sélestat Madame Christel TESSIER	1 route de Strasbourg 67500 SÉLESTAT
OPUS 67 Bischheim/Schiltigheim - Antenne DSQ Madame Françoise THARY Chef de Projet	11 rue Mistral 67300 SCHILTIGHEIM

Consulat Général
Monsieur
Fikret UÇCAN
Consul Général

10 rue Auguste Lamey
67000 STRASBOURG

D.D.E. Bas-Rhin
Madame
Sabine VETTER

42 rue Jacques Kablé
67070 STRASBOURG CEDEX

SIVOM d'Alsace Bossue
Monsieur
Philippe WILLENBUCHER
Agent de développement

34 Grand'rué
67430 DIEMERINGEN

Union Régionale des foyers et services pour les Jeunes Turcs
Madame
Dominique WUNENBURGER

22 rue de Provence
68100 MULHOUSE

Monsieur
Charles-Antoine ZIMMER
Maire de Reichshoffen

Hôtel de Ville
67110 REICHSHOFFEN

Turcs : l'intégration par le logement

● ● ● Pour la population turque vivant en Alsace, l'accession à la propriété est une chance à saisir. Alors que dans les communes, la chose est parfois mal vécue. Comment agir pour que logement rime avec intégration ?

L'accession à la propriété des Turcs a d'abord agi comme un formidable révélateur. Vécue comme une menace par certains maires d'Alsace, elle est arrivée comme un boulet « dans le fragile équilibre de leurs communes ». Les collectivités sont souvent désemparées face à un phénomène qu'elles ne maîtrisent pas et ne connaissent pas. Certaines n'hésitent d'ailleurs pas à préempter, c'est-à-dire à user de leur droit à être prioritaires dans l'achat d'un bien immobilier.

Et pourtant, qui sait par exemple qu'en Alsace, 55% des ménages français sont propriétaires contre 25% pour les ménages étrangers. En 1990, on a recensé près de 11 000 propriétaires étrangers, soit 40% de plus qu'au recensement de 1982. Si les Italiens et les Portugais restent les plus concernés, cette évolution est principalement le fait de la communauté turque dont la pratique se développe en particulier dans les centres anciens des villes moyennes du Bas-Rhin et au centre-ville de Mulhouse.

500 propriétaires turcs en Alsace

Ainsi près de 500 Turcs sont propriétaires de leur logement, soit neuf fois plus qu'en 1982.

Question: y-a-t-il un sentiment d'arrivée massive des Turcs sur le marché de l'accession à la propriété? « Il nous a paru urgent de réfléchir à ce problème », dit Alain Jund, délégué régional du FAS, le Fonds d'action sociale pour les travailleurs immigrés et leurs familles. Aussi, la Direction départementale de l'équipement du Bas-Rhin, souvent interpellée par les élus sur ce sujet, a-t-elle confié à l'Observatoire régional de l'intégration une mission d'état des lieux du phénomène. Avec le soutien du FAS, de la Caisse des dépôts et consignations et de Multi-Logis (1% Logement).

Trois communes d'Alsace ont servi de sites d'expérimentation en 1993: Barr, Bischwiller et Reichshoffen. Trois communes où l'immigration turque est relativement ancienne. « Soixante-douze propriétaires

turcs ont accepté de s'exprimer dans ce cadre, résume Assina Idiri, chargée d'études à l'Observatoire régional de l'intégration et coordinatrice de l'étude. Tous les entretiens ont été menés en turc. »

Adapter le discours

L'étude, la première du genre en France, sera présentée le 24 juin prochain à Barr (*) aux élus de la région ainsi qu'aux représentants de l'Etat. Le rapport qui en est né cherche avant tout à « dédramatiser, à tenter de gommer un certain nombre de fantasmes » comme l'observe Alain Jund. « Il y a un phénomène nouveau en terme d'habitat, confirme-t-il, il manquait une vision plus fine afin que collectivités locales et Etat puissent adapter leurs discours ».

Premier élément du contexte actuel: l'accession à la propriété n'est le fait que d'une minorité de Turcs. Dans les trois communes étudiées, les propriétaires turcs ne forment que 2% de l'ensemble des propriétaires. « Et dire que certains parlent d'invasion! » précise Alain Jund. Sans surprise, le statut de locataire reste largement représentatif du logement des Turcs en Alsace. Notamment dans le parc privé, puisqu'il concerne 52,5% des ménages turcs, 35% étant locataires du parc HLM.

De toute évidence, notent les auteurs de l'enquête, 53% des familles turques ont eu des difficultés à se loger, « le marché de l'habitat social des trois communes étant extrêmement tendu actuellement ». Conséquence hautement symbolique: le parc locatif public n'étant pas satisfaisant, la seule alternative pour les Turcs est la location dans le parc privé. Mais attention: avec des loyers très élevés. Ce qui, d'une certaine façon, n'est pas surprenant. Autre élément d'importance: les Turcs ne deviennent pas propriétaires du jour au lendemain, dès leur arrivée en France. « Preuve que l'on est à cent lieues de la formule faussement rapportée de « On arrive, on achète », explique Alain Jund. D'autant que la durée moyenne du séjour en France est de 17 ans et demi pour l'ensemble des propriétaires.



L'achat de la maison exprime une volonté d'installation définitive en France et constitue avec l'école un élément primordial du processus d'intégration.

(Photo DNA archives)

Le recours au crédit bancaire

Un constat s'impose: ce sont donc des conditions de vie plus ou moins difficiles qui ont motivé les Turcs à accéder à la propriété. Voilà en tout cas un message que le FAS aimerait bien faire passer le 24 juin auprès des acteurs concernés par la politique de l'habitat.

Surgit alors une nouvelle question: existe-t-il une stratégie d'acquisition propre aux Turcs? Quid par exemple du mode de financement? Première surprise: contrairement aux idées reçues, les familles turques financent l'acquisition de leur maison à l'aide d'un prêt bancaire, et cela dans 99% des cas. Autre interrogation: les Turcs pratiquent-ils la surenchère pour l'acquisition?

Il convient ici d'être prudent. L'enquête ne permet pas de confirmer de manière sûre cette pratique.

Une seule certitude: près de 90% des propriétaires turcs ont réhabilité leur maison après acquisition, ces travaux étant la plupart du temps très lourds. « On le voit, la préoccupation patrimoniale, elle existe », note avec satisfaction Sabine Vetter, chargée de mission à la cellule « Politique de l'habitat et de la ville » à la DDE du Bas-Rhin. Ceci, faut-il le souligner, au grand soulagement des maires qui devraient en prendre conscience ».

Alain Jund est catégorique: cette accession à la propriété, marginale par le nombre, traduit bel et bien une volonté d'intégration. « Une stratégie qui au demeurant se rapproche du modèle alsacien d'ac-

cession à la propriété », ajoute-t-il aussi.

« Curieusement, fait remarquer Assina Idiri, dès leur arrivée en France, les Turcs ont généralement un projet et savent ce qu'ils vont faire ».

Certes, cette étude n'apporte nullement de réponses précises sur tous les thèmes, insiste bien Sabine Vetter, mais elle a au moins le mérite de faire tomber un certain nombre d'idées reçues. En un mot de poser les vraies questions. Afin de bâtir une véritable politique du logement. Loin de bruits de la ville. Et c'est l'essentiel. Dominique Duviols

(*) L'Observatoire organise le vendredi 24 juin à la salle des fêtes de Barr une table ronde sur « l'accession à la propriété par les immigrés en Alsace ». Renseignements Assina Idiri 88522952.

Etrangers : un toit pour vivre, tout simplement

● ● ● *Crise urbaine, crise sociale, crise du logement. La société moderne oublie l'hospitalité et rechigne à accepter l'accès à la propriété par les étrangers.*

L'accession à la propriété des Turcs en Alsace engendre aujourd'hui des phénomènes nouveaux: elle est vécue très souvent comme une menace potentielle pour la cohésion de l'ordre social dans certaines communes d'Alsace. Et pourtant, une récente étude a tenté de montrer dans trois communes du Bas-Rhin (Barr, Bischwiller et Reichshoffen) que cette présence constituait plutôt une chance (DNA du 18 juin).

L'accession à la propriété par les populations issues de l'immigration, c'était donc le thème d'une table ronde qui a réuni hier à Barr des élus, des spécialistes du logement, des travailleurs sociaux. Il s'agissait pour l'Observatoire régional de l'intégration de mobiliser toutes les énergies. «Comprendre et connaître pour agir», a dit Alain Jund, délégué régional du FAS, le Fonds d'action sociale, c'est déjà un premier pas pour mieux accepter». Avertissement d'Alfred Becker, conseiller général de Barr: «Assister passive-

ment à une radicalisation des positions des uns et des autres serait dangereux».

«Situation d'urgence»

Martine Robert, directrice de l'ARIA, l'Association pour la restauration des immeubles anciens, à Mulhouse, a brossé le tableau des nombreuses difficultés rencontrées par les ménages turcs pour trouver aujourd'hui un logement à Mulhouse. L'absence de grands appartements dans le parc locatif privé est le premier obstacle. Ce sont donc les conditions de location difficiles qui ont motivé ces personnes à accéder à la propriété.

«Au moment de l'acquisition», remarque encore Martine Robert, il n'est pas rare d'observer certains Turcs pratiquer la surenchère, car ils sont en situation d'urgence pour se loger. L'affaire est évidemment juteuse pour la personne qui vend».

Pour Ragip Ege, professeur d'économie à l'Université

Louis Pasteur de Strasbourg, l'arrivée massive de ces nouveaux propriétaires s'explique aussi par la disparition progressive du fameux rêve de retour au pays. «Désormais, les familles sont convaincues qu'elles resteront en France. La meilleure preuve: elles ont commencé à rapatrier leurs capitaux dans l'hexagone».

Pour cet universitaire, le doute n'est pas permis: «On peut parler d'une volonté d'intégration. Conséquence: les Turcs adoptent un comportement d'agent économique. Nullement dicté par des exigences immédiates de jouissance, mais plutôt par des préoccupations à long terme».

Le droit de préemption en question

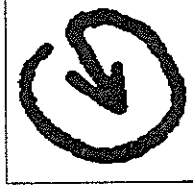
Le véritable débat qui s'est instauré à cette table ronde a porté un peu plus tard sur l'attitude de certains maires qui n'hésitent pas à précompter, c'est-à-dire à user de leur droit à être prioritaires dans l'achat d'un bien immobilier. «De quel droit peut-on interdire à des Turcs d'accéder à la propriété?», s'est ému Ragip Ege. A cela, Jean-Luc Hirtler, le premier magistrat de Bischwiller, réplique par la nécessité

d'«éviter dans certains cas une concentration de population étrangère dans un quartier bien précis. En cela, ce droit est nécessaire». Bien sûr, admet-il aussitôt, «la préemption ne règle pas tout». Notant au passage que «les maisons une fois rachetées par les Turcs ont le mérite d'être réhabilitées. Plus rapidement et plus facilement».

Michel Casteigts, sous-préfet de Saverne, chargé de mission auprès du préfet de région sur les questions liées au logement, prône quant à lui une utilisation modérée de ce droit. «La préemption, oui, comme outil de régulation. Mais surtout pas comme outil d'exclusion». Un changement que tous les intervenants ont appelé de leurs vœux.

Mieux répondre aux problèmes? Sans doute. Mais selon quelle stratégie? Les maires des villes moyennes du Bas-Rhin ont le sentiment d'être seuls. «Une chose est de réfléchir, une autre est d'agir au quotidien», soupire Jean-Luc Hirtler. «Le problème serait plus facilement soluble s'il y avait davantage de solidarité de la part des communes du département». Cette solidarité, les élus aimeraient la solliciter. Seront-ils entendus?

Dominique Duwig



OBSERVATOIRE REGIONAL DE L'INTEGRATION

Alsace

**CONCLUSIONS AU RAPPORT SUR L'ACCESSION A LA
PROPRIETE PAR LES ETRANGERS EN ALSACE**

**APPROCHE PARTICULIERE SUR LA COMMUNAUTE
TURQUE A BARR, BISCHWILLER ET REICHSHOFFEN**

Juin 1993

*Etude réalisée avec le soutien de la DDE du Bas-Rhin, du FAS, de la CDC
et Multi-Logis (organisme collecteur du 1% logement)*

<p>HYPOTHESES DE DEPART</p>	<p>CONSTATS</p>
<p>1. Y a - t - il un sentiment d'arrivée massive des Turcs sur le marché de l'accession à la propriété?</p>	<p>Le statut de propriétaire est d'une manière générale peu représenté dans la population étrangère en Alsace : 25% des ménages étrangers contre 55% pour les Français de naissance. Cependant, la situation diffère de manière significative entre les deux départements : alors que dans le Haut-Rhin, 32% des ménages étrangers sont propriétaires, dans le Bas-Rhin le taux passe à 19%.</p> <p>Toutefois, certains ménages étrangers ont connu une évolution significative du statut de propriétaire entre les deux recensements de 1982 et 1990, en l'occurrence les Turcs dont la présence dans la région avec 26 438 ressortissants leur confère la première place dans l'ordre des communautés étrangères vivant en Alsace. En effet, on est passé de 52 propriétaires turcs en 1982 à 472 en 1990 dont 58% résident dans le Bas-Rhin.</p> <p>Pour des raisons tenant en partie au foncier, l'accession à la propriété des étrangers est très minime à Strasbourg en particulier concernant les Turcs avec seulement 36 propriétaires, ce qui laisse supposer que la pratique soit moins urbaine que dans le Haut-Rhin où 41% des propriétaires turcs vivent à Mulhouse.</p> <p>En témoigne l'évolution qu'ont connue certaines zones d'habitat tant dans la présence turque avec une moyenne de 70% parmi la population étrangère, que dans la pratique de l'accession à la propriété ; c'est le cas des communes de Barr, Bischwiller et Reichshoffen où depuis 5 ans le nombre des acquisitions en immobilier a augmenté et représente aujourd'hui et respectivement 25, 44 et 9 acquisitions représentant 5%, 4% et 3% des ménages turcs résidant dans les trois communes. A Barr, Bischwiller et Reichshoffen, le logement a pris le relais de l'emploi, facteur déterminant de l'arrivée des Turcs dans un premier temps, comme facteur attractif pour la communauté turque du fait des opportunités foncières dans le parc privé, et du regroupement familial encore d'actualité.</p> <p>Cependant, si cette évolution récente n'est pas sans effets d'un point de vue économique (si les hypothèses de surévaluation ou de relocation à des loyers élevés sont vérifiées) et sociologique (dans la cohabitation interculturelle sur des sites semi-ruraux), l'accession à la propriété n'est le fait que d'une minorité de Turcs : sur le plan régional, elle concerne 8% des ménages turcs et 0,15% de l'ensemble des propriétaires français et étrangers.</p> <p>Le statut de locataire reste très représentatif du logement des Turcs en Alsace, notamment dans le parc privé puisqu'il concerne 52,5% des ménages turcs, 35% étant locataires du parc HLM.</p>

2. Le regroupement familial important ces dernières années est - il à l'origine de la croissance de l'accession à la propriété?

Le regroupement familial est à l'origine de l'accession à la propriété de façon indirecte. Il concerne 15 propriétaires turcs interrogés, soit 21% de l'échantillon.

La venue de la famille exige de nouvelles conditions de logement (espace, confort) en application de la réglementation liée à l'introduction d'une famille en France. Le parc de logements publics est insuffisant dans les zones étudiées. Seules 8 personnes habitaient en HLM avant l'achat de la maison, les Turcs étant plus nombreux, comme le souligne l'analyse statistique, dans le parc locatif privé et en particulier dans le Bas-Rhin.

Cependant, ce parc ne convient pas aux Turcs qui déclarent être mal logés : loyers élevés, logements trop étroits, peu de confort.

De ce fait, c'est l'opportunité d'acheter des maisons anciennes vétustes à un prix intéressant qui motivent les Turcs à devenir propriétaires, et de surcroît réunir les conditions liées au logement qu'exige la procédure du regroupement familial.

<p>3. Est-ce suite à une demande sociale non satisfaite que les Turcs accèdent à la propriété?</p>	<p>53% des familles turques ont eu des difficultés à se loger, le marché de l'habitat social des trois communes étant extrêmement tendu actuellement ; en témoignent les taux de mobilité faibles (Barr : 16% ; Bischwiller : 10% et Reichshoffen : 28%) et le nombre de logements vacants qui est de 0 pour Bischwiller et Reichshoffen et de 4 pour Barr d'après les données GEOKIT du 13 Janvier 1993. Cette situation de pénurie au niveau du logement social a été confirmée par les personnes ressources locales lors des entretiens (120 demandes non pourvues à Barr).</p> <p>Concernant le parcours résidentiel avant acquisition, d'après l'enquête, 8 familles étaient locataires en HLM et 10 ont eu à un moment donné de leur trajectoire un logement social. Le parc locatif public étant insatisfaisant, la seule alternative pour les Turcs est la location dans le parc privé avec des loyers très élevés.</p> <p>Ce sont donc les conditions de location difficiles (saturation du parc public, conditions de logement du parc privé) qui ont motivées les Turcs à accéder à la propriété.</p>
<p>4. Y a-t-il concentration des maisons achetées par les Turcs ?</p>	<p>Dans les trois communes, les maisons turques sont toutes, à quelques cas près, localisées dans les centres anciens. Seuls quelques ménages ont acheté ou construit en périphérie. L'habitat turc en accession est diffus, réparti au gré des opportunités foncières, celles-ci étant plus fréquentes dans le centre de ces communes.</p> <p>Pour savoir, s'il y a agrégation volontaire, il nous faudrait connaître tout ce qui motive le choix précis d'un quartier, d'une rue. Il ressort de l'enquête que la présence comme l'absence de coreligionnaire peuvent être des facteurs motivants.</p>

<p>5. L'occupation des maisons est-elle bi-familiale voire tri-familiale ?</p>	<p>L'occupation des maisons est familiale dans 72,5% des cas comprenant ainsi le couple et leurs enfants. Ce cas de figure concerne 50 personnes interrogées.</p> <p>14,5%, soit 10 personnes interrogées ont déclaré une occupation bi-familiale des maisons.</p> <p>L'occupation tri-familiale concerne 6 familles.</p> <p>Il faut distinguer l'occupation bi et tri-familiale de la propriété bi et tri-familiale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le cas du propriétaire - bailleur qui loue une partie de sa maison : location à une famille étrangère (c'est le cas de 14 propriétaires dont 12 louent à des familles turques) ; location à de la famille proche (c'est le cas de 10 propriétaires). Ceci leur permet notamment le remboursement du prêt bancaire. - le cas de la co-propriété : 14% des familles vivent avec de la famille proche. <ul style="list-style-type: none"> - aucun cas est observé à Reichshoffen - à Barr : 6 familles ont acheté 3 maisons (2 familles / maison) - à Bischwiller : 16 familles ont acheté 8 maisons (2 familles / maison), et 9 propriétaires ont acheté 3 maisons (3 familles / maison).
--	---

<p>6. Est-ce la dégradation des centres anciens et les opportunités foncières qui en résultent, qui expliquent le phénomène de plus en plus courant d'acquisitions de maisons dans les communes en question?</p>	<p>Il s'avère effectivement que les Turcs achètent dans 32% des cas des maisons en mauvais état, et des maisons dans un état moyen dans 23,5% des cas, ces marchés n'intéressant pas la population locale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - A Barr : achat d'immeubles anciens dans le vieux centre médiéval - A Bischwiller : achat de petites maisons ouvrières - A Reichshoffen : acquisition plus variable mais il s'agit également dans l'ensemble de maisons anciennes <p>Aussi, la vétusté, la dégradation, le vieillissement du bâti dans les centres de Barr, Bischwiller et Reichshoffen sont consécutifs du vieillissement des habitants non turcs avec pour conséquence un taux de vacance croissant. Aussi, le contingent des ménages turcs à la recherche d'un logement se tournent "naturellement" (selon les lois de l'offre et de la demande) vers ces centres villes passablement désertés qui leur offrent ainsi un rapport qualité (et surtout d'espace) - prix satisfaisant.</p> <p>Le prix constitue pour 53% d'entre eux le critère de choix de la maison ; soit il est très bas (- 200 000 F), soit il se situe en moyenne entre 300 000 F et 400 000 F.</p> <p>Dans 18% des cas, la location d'une partie de la maison permet le financement de l'acquisition.</p>
--	---

<p>7. Les Turcs qui achètent réhabilitent-ils tous ?</p>	<p>Dans l'effectif des 72 propriétaires turcs interrogés, 68 ont racheté une maison tandis que 4 ont acheté un terrain pour y construire une maison.</p> <p>Concernant l'état des maisons rachetées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 étaient dans un bon état - 16 étaient dans un état moyen - 22 étaient dans un très mauvais état <p>Près de 90% des propriétaires turcs ont réhabilité après acquisition, ces travaux étant la plupart du temps très lourds : installation des éléments de confort, travaux intérieurs et extérieurs. La réhabilitation est donc bien une réalité pour les propriétaires turcs.</p> <p>Dans la majorité des cas (78%), les travaux ont démarré dès l'acquisition et ont duré moins de 2 ans. 32% des propriétaires estiment les travaux de 100 000 F à 200 000 F.</p> <p>Concernant le plan de financement, le prêt bancaire contracté par les familles pour l'acquisition dépasse le prix de la maison dans la moitié des cas, ce qui suppose la prévision de la réhabilitation de la maison dès la décision d'achat.</p>
---	---

8. Après acquisition, y a-t-il production d'un habitat original ?

Il existe bien un habitat propre à l'immigration turque récente, que l'on peut décrire sous deux aspects : quantitatif et qualitatif. La famille turque est plus nombreuse, plus élargie : nombre d'enfants, cohabitation de ménages et de générations. Il en résulte un **taux d'occupation des logements plus élevé**.

Par ailleurs, **la symbolique et l'occupation de l'espace sont particulières** :

- Portions de mur, décorum sacralisés
- Absence de salle à manger
- "Salon" à capacité d'accueil importante
- Présence de la "culture d'origine" : chaînes de T.V. turques
- "Salon" occupé la nuit pour y faire dormir des enfants.

Cependant, des mutations sont en cours : distanciation, acculturation, francisation et quantitativement : décohabitation, baisse du taux de fécondité des femmes.

Reste en suspens, la question du retour en Turquie des premiers immigrants devenus vieux (35% ne souhaitent pas rester en France).

9. Les Turcs pratiquent-ils la sur-enchère pour l'acquisition des maisons?

L'enquête ne permet pas de confirmer de manière sûre cette pratique. Il semblerait d'après les entretiens avec les personnes ressources locales, notamment les notaires, que cette surenchère soit rare mais pouvant être pratiquée :

- tantôt par les vendeurs pour justifier aux autochtones réticents leur vente à des Turcs
- tantôt par les Turcs qui sont quelque fois en situation d'urgence pour se loger.

D'un point de vue méthodologique, la surenchère n'est pas vérifiable sur des documents tels que les Déclarations d'Intention d'Aliéner ou le Livre foncier s'agissant là de documents officiels dont le moindre changement suscite l'établissement d'un nouveau document. **Il faudrait mettre en parallèle des biens immobiliers comparables (valeur au m2) acquis sur une même période par la population locale et turque.** L'annonce récente (DNA du 28 Mai 1993) de l'informatisation du Livre foncier serait un bon outil pour cette comparaison, étant entendu que c'est le seul moyen d'aborder et de vérifier le phénomène de sur-évaluation.

Ce qui est néanmoins ressorti de l'enquête, c'est que 42% des familles étaient seules à vouloir acheter la maison et donc que **58% des acquisitions se sont réalisées dans un contexte "concurrentiel"**. 7 propriétaires ont affirmé qu'il y a eu volonté de surenchère au moment de l'achat. 1 seule personne déclare avoir donné 10 000 francs de plus pour l'achat d'un terrain à construire. D'après l'enquête, certaines familles auraient même réussi à faire baisser le prix du bien, vu l'état de certaines maisons.

10. Le marché de l'habitat des communes est-il déstabilisé par la pratique de la sur-enchère ?

Ce qui déstabilise le marché de l'habitat des communes serait plutôt le fait que :

- d'une part, les vendeurs locaux accepteraient la surenchère proposée par les Turcs, étant entendu que plus de la moitié des acquisitions ont été réalisées dans un cadre concurrentiel
- d'autre part, les propriétaires turcs - bailleurs, ayant connaissance des difficultés connues par les Turcs pour trouver un logement, pratiqueraient des loyers élevés, avec en plus la volonté de rentabiliser rapidement le bien acquis.

L'information concernant le montant du loyer étant quasiment absente vu son caractère confidentiel, il n'est pas possible de vérifier cette pratique.

Cependant, il s'avère indispensable de clarifier tant les pratiques de certains agents immobiliers locaux au niveau de la vente à des Turcs, que celles de bailleurs turcs au niveau de la location à des compatriotes.

Les difficultés du marché de l'habitat de ces communes proviennent également du fait qu'un grand nombre de maisons délabrées n'intéressent plus personne, si ce n'est la population turque.

En effet, les biens immobiliers acquis par les Turcs sont essentiellement constitués de vieilles maisons "urbaines" (de centre de villages ou bourg) qui ne trouvent souvent dans leur parcours marchand que des clients turcs ou la spoliation publique (préemption, arrêté de péril). 42% des enquêtés déclarent avoir été seuls candidats à l'achat et 83% n'ont pas eu à faire une offre plus élevée.

Qui étaient les autres candidats, c'est à dire les 58% des transactions restantes ? Combien étaient-ils ? Les Turcs sont-ils déjà en concurrence entre eux ? De quel ordre ont été les quelques surenchères (17% des transactions).

Le marché de l'habitat, en économie capitaliste, se ressent forcément d'une demande accrue. Pour affiner l'analyse, il faudrait rapporter, pour des biens immobiliers comparables (état, confort) les prix au mètre carré et les observer dans le temps.

Qu'entend-on par "déstabilisé" ? N'y aurait-il pas "déficit", crise de ce marché sans les acquéreurs turcs ?

<p>11. Les communes dans le cadre de leur politique de l'habitat sont-elles désemparees face à ce phénomène de croissance de l'accession à la propriété ?</p>	<p>Les communes sont effectivement un peu désemparees dans le cadre de leur politique de l'habitat face à la croissance du nombre d'acquisitions de maisons par des Turcs.</p> <p>L'un des moyens pour empêcher cette pratique est la préemption, c'est à dire la possibilité qu'ont les communes d'être prioritaires sur l'achat immobilier. Les communes étudiées usent de temps à autre de leur droit, notamment à Reichshoffen ou Bischwiller pour éviter qu'il y ait concentration des achats. Mais, cette pratique de la préemption reste limitée car elle coûte cher à la commune, dans la mesure où il faut racheter les immeubles et les réhabiliter.</p> <p>L'autre moyen est d'éviter le délabrement des maisons en programmant des opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH) ; ce genre d'opération a bien fonctionné à Bischwiller (réhabilitation d'une centaine de logements) mais dans les deux autres communes l'OPAH n'a pas été suivie par les propriétaires s'agissant de personnes âgées qui ne veulent plus investir.</p> <p>D'après les entretiens avec les élus, les trois communes envisagent d'investir dans le logement social pour parer au manque de logement et parvenir ainsi à stabiliser la croissance de l'accession à la propriété.</p>
<p>12. Les communes préemptent-elles de plus en plus pour limiter l'accession à la propriété ?</p>	<p>Si les communes ont préempté au début, ce n'était pas uniquement pour limiter l'accession à la propriété des Turcs, mais surtout d'une part au vue de l'état de certaines maisons, ou d'autre part parce que la commune était intéressée par certains terrains ou immeubles pour y implanter des équipements (exemple à Bischwiller : 1 parking à la place d'une maison en ruine)</p>

<p>13. L'épargne familiale constitue-t-elle l'apport financier principal au départ ?</p>	<p>Concernant le mode de financement des maisons, l'épargne familiale n'est pas le principal apport financier ; elle concerne 21 personnes, en complément au crédit bancaire qui, lui, concerne 71 propriétaires.</p> <p>D'après les données du Livre foncier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à Bischwiller : 17 propriétaires / 44 disposaient d'un apport personnel, dont 10 d'un montant supérieur à 50 000 F (2 cas entre 100 000 F et 150 000 F) et 7 d'un montant inférieur à 50 000 F - à Reichshoffen : 6 propriétaires / 9 disposaient d'un apport personnel, dont 3 d'un montant supérieur à 50 000 F et 3 d'un montant inférieur à 50 000 F - à Barr : 11 propriétaires / 19 disposaient d'un apport personnel, dont 4 d'un montant supérieur à 50 000 F (2 cas entre 100 000 F et 150 000 F) et 7 d'un montant inférieur à 50 000 F <p>Ce constat vient contre les fantasmes liés à l'origine des fonds, celle-ci étant commune aux propriétaires autochtones : apport personnel modéré, crédit bancaire majoritaire et durée de remboursement classique.</p>
--	--

<p>14. Les Turcs ont-ils beaucoup recours au crédit bancaire ?</p>	<p>Les Turcs ont recours au crédit bancaire. D'après l'enquête, c'est le cas de 99% des acquéreurs. Seules deux acquisitions à Bischwiller à des prix très bas ont été autofinancées par des familles turques.</p> <p>Dans la moitié des cas, les montants des prêts sont supérieurs au montant du bien acheté.</p> <p>D'après les données du Livre foncier et les actes notariés s'y rapportant :</p> <p><u>Bischwiller</u> : 42 prêts / 44 acquisitions dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 11 prêts d'un montant égal au prix de la maison - 11 prêts d'un montant inférieur " étant entendu que 17 propriétaires disposaient d'un apport personnel. <p>La durée du prêt se situe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - entre 10 et 12 ans pour 10 prêts - entre 12 et 15 ans pour 3 prêts - entre 15 et 20 ans pour 29 prêts. <p>Les montants des prêts sont variables, la tranche la plus représentée se situe entre 300 000 F et 400 000 F pour 14 acquéreurs.</p> <p>Les taux d'intérêts s'échelonnent entre 8 et 12%. La majorité des prêts se situe entre 10 et 11% d'intérêts pour 26 propriétaires.</p> <p>Concernant les banques, la CMDP est très représentée.</p> <p><u>Reichshoffen</u> : 9 prêts / 9 acquisitions dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 7 prêts d'un montant inférieur au bien acquis - 2 prêts d'un montant supérieur " étant entendu que 6 propriétaires disposaient d'un apport personnel.
---	---

La durée du prêt se situe généralement entre 9 et 12 ans ; à noter que les prix de l'immobilier sont bas dans la commune. Les montants des prêts se situent entre 100 000 et 400 000 F (1 seul cas au-delà de 400 000 F). Les taux d'intérêts sont variables.

Concernant les banques, la Caisse d'épargne et le Crédit Agricole sont assez souvent cités, notamment sur Strasbourg.

Barr : 19 prêts / 19 acquisitions dont :

- 1 prêt d'un montant égal au bien acquis
- 9 prêts d'un montant supérieur "
- 9 prêts d'un montant inférieur
- 11 propriétaires disposaient d'un apport personnel.

La durée du prêt est de :

- de 10 ans pour 4 cas de maisons peu chères
- de 10 à 15 ans pour 2 prêts
- de 15 à 20 ans pour 13 prêts.

Les montants des prêts sont très variables, les taux d'intérêts se situent tous entre 9 et 11%.
Le Crédit Mutuel est souvent évoqué.

15. Les Turcs sont-ils informés quant à l'existence du 1% logement ?

Il apparaît, après enquête auprès de certains de ces collecteurs du "1% logement" (notamment du 1/9è réservé au logement des immigrés), que le recours aux prêts favorisant l'accession à la propriété est fréquent chez les Turcs. Ainsi, le collecteur "Multilogis" a financé sur environ 1000 dossiers bas-rhinois en 1992, 42 ménages étrangers dont 9 ménages turcs, ce qui, compte tenu de leur arrivée récente, est important.

Parmi les propriétaires interrogés, seul un propriétaire a disposé d'un prêt dans le cadre du 1/9è, favorisant ainsi son accession à la propriété. Il semblerait que les Turcs ne soient pas informés de l'existence de ce type de prêt.

16. Les Turcs, qui sont dans la stratégie acquisition-réhabilitation relocation pratiquent-ils la sur-enchère au niveau des loyers ?

18%, soit 13 propriétaires sur l'ensemble louent une partie de leur maison. 49%, soit 35 propriétaires souhaiteraient mettre une partie de leur maison en location. L'enquête n'ayant pas permis de confirmer l'hypothèse que les propriétaires-bailleurs turcs louent à des prix élevés (ce genre d'information étant difficile à obtenir auprès des bailleurs eux-mêmes), ne serait-ce pas le difficile accès au marché locatif dans les communes et l'investissement important dans les travaux de réhabilitation (vu l'état des maisons à l'achat) qui les motiveraient à demander des loyers élevés, ces derniers allant souvent les aider à rembourser le prêt bancaire qu'ils ont contracté ?

De plus, la population turque en location est demandeuse tant l'accès à un logement social et les conditions d'habitat en locatif privé sont difficiles.

17. Le phénomène d'accession à la propriété "dérangé"-t-il la population autochtone ?

Le caractère autochtone d'une population est toujours relatif. De nombreux Turcs soulignent qu'ils ont des voisins étrangers, issus d'une autre immigration. Etre propriétaire de son logement est, en France au moins, une situation résidentielle idéale. Qu'une communauté d'immigration récente accède à la propriété foncière peut effectivement susciter l'envie et des fantasmes : "avec quels sous", "pour y vivre comment" ?

Cependant, le voisinage des propriétaires turcs est souvent constitué de ménages à revenus modestes, dont beaucoup de personnes âgées. Ce que l'on observe ici est le croisement de trajectoires résidentielles et / ou sociales, les Turcs étant en ascension, auquel s'ajoutent des différences culturelles et un conflit entre générations : les "autochtones" sont souvent seuls, en bout de vie, alors que les ménages turcs sont jeunes et les enfants nombreux.

Il est à noter qu'une enquête de voisinage révèle une **perception positive** du voisinage turc. En témoignent les affirmations suivantes : "Les Turcs sont travailleurs" (et l'accession en est la sanction). "Les enfants sont souvent plus intelligents que les vieux" . La mixité est perçue favorablement pour les plus jeunes.

Si d'une manière générale, il existe des discours sur la présence turque et les dynamiques qui en découlent, le processus d'intégration des Turcs dans la société locale ne pourra être possible qu'à la condition qu'il y ait reconnaissance des Turcs par la population locale et communication des Turcs avec les autochtones.

<p>18. Les Turcs achètent-ils des maisons dans le but de s'installer en France ?</p>	<p>L'achat de la maison exprime la volonté d'installation définitive en France pour 46 propriétaires turcs, soit 65% de l'ensemble des propriétaires turcs des trois communes. Les 25 autres personnes, notamment de la première génération, affirment vouloir retourner habiter en Turquie plus tard.</p> <p>71% des Turcs devenus propriétaires vivent en France depuis plus de 15 ans, et la durée moyenne du séjour en France est de 17 ans 1/2.</p> <p>Devenir propriétaire correspondrait à l'aboutissement d'une démarche d'intégration.</p> <p>Toutefois, cette volonté doit être nuancée : la 2nde génération exprime plus clairement le désir de vivre en France d'une manière définitive que la 1^{re} génération qui semble plus interrogative, et pour laquelle il s'agit plus de préparer l'intégration des enfants en investissant dans l'immobilier par exemple.</p> <p>S'ils sont actuellement installés en France, les propriétaires turcs maintiennent des relations avec le pays d'origine puisque 83% sont déjà ou vont hériter d'une maison en Turquie. Les 17% restants vont tous hériter d'un terrain en Turquie qui fera l'objet d'un investissement en immobilier pour la moitié d'entre eux.</p> <p>L'accession à la propriété semble être un fait acquis pour les élus qui voient de plus en plus dans cette pratique l'amorce du processus d'intégration en terme de logement, tout en insistant sur la nécessité de voir se stabiliser ce phénomène. En témoignent les échanges de plus en plus fréquents entre la communauté turque accédante et les municipalités en question. A Bischoffwiller, il est envisagé que les Turcs bénéficient de crédits de réhabilitation dans le cadre de l'OPAH.</p>
<p>19. L'accès à la propriété favorise-t-il l'intégration des Turcs ?</p>	<p>L'achat de la maison exprime la volonté d'installation définitive en France pour 46 propriétaires turcs, soit 65% de l'ensemble des propriétaires turcs des trois communes. Les 25 autres personnes, notamment de la première génération, affirment vouloir retourner habiter en Turquie plus tard.</p> <p>71% des Turcs devenus propriétaires vivent en France depuis plus de 15 ans, et la durée moyenne du séjour en France est de 17 ans 1/2.</p> <p>Devenir propriétaire correspondrait à l'aboutissement d'une démarche d'intégration.</p> <p>Toutefois, cette volonté doit être nuancée : la 2nde génération exprime plus clairement le désir de vivre en France d'une manière définitive que la 1^{re} génération qui semble plus interrogative, et pour laquelle il s'agit plus de préparer l'intégration des enfants en investissant dans l'immobilier par exemple.</p> <p>S'ils sont actuellement installés en France, les propriétaires turcs maintiennent des relations avec le pays d'origine puisque 83% sont déjà ou vont hériter d'une maison en Turquie. Les 17% restants vont tous hériter d'un terrain en Turquie qui fera l'objet d'un investissement en immobilier pour la moitié d'entre eux.</p> <p>L'accession à la propriété semble être un fait acquis pour les élus qui voient de plus en plus dans cette pratique l'amorce du processus d'intégration en terme de logement, tout en insistant sur la nécessité de voir se stabiliser ce phénomène. En témoignent les échanges de plus en plus fréquents entre la communauté turque accédante et les municipalités en question. A Bischoffwiller, il est envisagé que les Turcs bénéficient de crédits de réhabilitation dans le cadre de l'OPAH.</p>

**LES PARUTIONS DE L'OBSERVATOIRE REGIONAL DE
L'INTEGRATION
1992 / 1993 / 1994**

- ◆ Cahier de l'Observatoire n°1
*L'immigration en Alsace 1982/1990 - Première esquisse - Document provisoire -
58 pages - Avril 1992*
- ◆ Cahier de l'Observatoire n°2
*L'accueil des familles rejoignantes en Alsace
66 pages - Septembre 1992*
- ◆ Cahier de l'Observatoire n°3
*La population étrangère en Alsace : constats, évolutions 1982/1990, localisation
15 pages - Septembre 1992*
- ◆ Cahier de l'Observatoire n°4
*La population étrangère à Strasbourg : constats, évolutions 1982/1990
8 pages - Septembre 1992*
- ◆ Cahier de l'Observatoire n°5
*La population étrangère à Mulhouse : constats, évolutions 1982/1990
13 pages - Septembre 1992*
- ◆ Cahier de l'Observatoire n°6
*La population étrangère à Colmar en 1990
6 pages - Novembre 1992*
- ◆ Cahier de l'Observatoire n°7
*La création d'entreprises par les étrangers en Alsace : constats, évolutions
57 pages - Décembre 1992*
- ◆ Cahier de l'Observatoire n°8
*Actes de la rencontre régionale de réflexion "Création d'entreprises et intégration
en Alsace" du 28 Janvier 1993 à Colmar - 60 pages - Mai 1993*
- ◆ Cahier de l'Observatoire n°9
*Pour un état des lieux de la Petite Enfance en Alsace
Communication au Colloque du FAS "Petite enfance et développement des quartiers"
14 Mai 1993 - Tome 1 et 2*
- ◆ Cahier de l'Observatoire n°10
*L'accession à la propriété par les étrangers en Alsace : approche particulière sur la
communauté turque à Barr, Bischwiller et Reichshoffen - 116 pages + annexes - Juin 1993*
- ◆ Cahier de l'Observatoire n°11
*Les associations issues de l'immigration en Alsace - Etat des lieux
Première partie achevée, 38 pages, Mars 1994*
- ◆ Cahier de l'Observatoire n°12
*Actes de la journée d'information, de formation et de réflexion du 1/02/94
"Intégration, Insertion, Assimilation", 49 pages + annexes, Mai 1994*