

OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'INTÉGRATION ET DE LA VILLE

ALSACE

LES CAHIERS DE L'OBSERVATOIRE

CAHIER N° 19

**LA MOBILITÉ
RÉSIDENTIELLE
DES ÉTRANGERS
EN ALSACE**

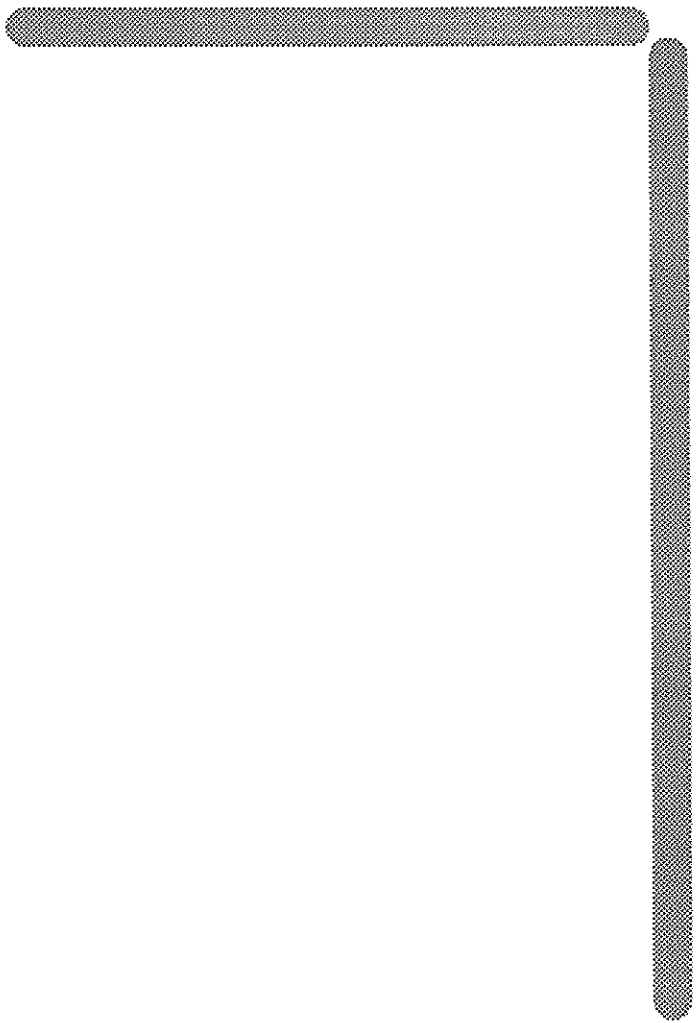
RAPPORT FINAL

Juin 1996



SOMMAIRE

LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE DES ÉTRANGERS EN ALSACE	p. 3
Contexte de l'étude	p. 3
Cadre géographique de l'étude	p. 4
Méthodologie	p. 5
Équipe de travail	p. 6
LA NOTION DE MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE	p. 9
LE LOGEMENT DES ÉTRANGERS EN ALSACE	p. 13
LE LOGEMENT DES ÉTRANGERS : APPROCHE TERRITORIALE	p. 19
Bischwiller	p. 21
Haguenau	p. 25
Obernai	p. 29
Saverne	p. 33
Strasbourg (Koenigshoffen, Meinau, Cité de l'Ill, Cité Spach)	p. 37
Wissembourg	p. 43
Cernay (Bel-Air)	p. 47
Colmar (Europe, Florimont et Bel-Air)	p. 51
Illzach (Chêne-Hêtre)	p. 57
Mulhouse (Côteaux, Drouot, Fonderie-Porte du Miroir)	p. 61
Sainte Marie-aux-Mines	p. 67
Wittelsheim	p. 71
POLITIQUES ET STRATÉGIES DES DÉCIDEURS	p. 75
PERCEPTION DU LOGEMENT PAR LES ÉTRANGERS	p. 81
TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES DES ÉTRANGERS : STRATÉGIE OU DÉTERMINISME ?	p. 91
ANNEXES	
Note méthodologique	p. 97



LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE DES ÉTRANGERS EN ALSACE

CONTEXTE DE L'ÉTUDE

La réflexion sur la mobilité résidentielle entre dans le cadre de la recherche d'une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logements. Cela suppose une connaissance du marché du logement, et en particulier de la demande : les motivations qui conduisent les individus à changer de logement, la catégorie sociale à laquelle ils appartiennent, leur situation familiale et professionnelle, leur communauté d'appartenance...

Concernant les populations issues de l'immigration, **le logement constitue l'un des éléments primordial du processus d'intégration**. S'il est reconnu que le logement est *"la condition première de la socialisation et de l'insertion économique"* (Haut Conseil à l'Intégration), comment, au-delà d'une politique purement quantitative, sont définis les itinéraires résidentiels et comment est élaboré le projet social par les populations immigrées dans leur parcours d'intégration ?

Par ailleurs, on peut s'interroger sur l'existence d'une spécificité immigrée. Cela revient à se demander si, à situation socio-économique égale, les immigrés réagissent de la même manière que les autochtones face au logement : spécificité ou fait commun ?

La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) intervient sur le logement notamment par le financement de la construction ou de la réhabilitation de logements locatifs sociaux, ou par le financement d'actions et opérations relevant de la politique de la ville et du Développement Social Urbain. La Caisse des Dépôts et des Consignations, et plus particulièrement le service Habitat et Politique de la Ville de la Direction Régionale d'Alsace, est l'initiateur de cette étude sur la mobilité résidentielle des étrangers en Alsace.

Cette étude, impulsée et financée par la Direction Régionale de la Caisse des Dépôts et Consignations, mais aussi par la Direction Régionale de l'Équipement, la Délégation Régionale du Fonds d'Action Sociale et Multi-logis (1% logement), a été confiée à l'Observatoire Régional de l'Intégration.

Trois ensembles de questions sont à l'origine de l'étude :

1) Comprendre les stratégies des familles face au logement :

Y a-t-il des critères de choix (d'un type de logement d'un secteur en particulier) qui contribuent à l'élaboration d'une stratégie résidentielle ou celle-ci est-elle le fruit d'une obligation ? Comment est élaborée la stratégie résidentielle face à une situation socio-économique donnée ? Comment s'effectue le passage de la location à l'accession à la propriété, du logement social au logement privé ou inversement, du collectif à l'individuel... ? Comment s'effectue l'appropriation du logement par les familles ? Y a-t-il un système de valeurs communautaires qui influe sur le choix du logement et de l'itinéraire ?

2) Comprendre la place que tient l'élaboration d'une stratégie résidentielle dans une stratégie d'ensemble d'intégration :

Le logement fait-il partie intégrante d'une stratégie directe d'intégration ou au contraire est-il indépendant ? Le logement est-il un élément fondamental du projet social des familles immigrées ? Y a-t-il des formes d'organisation sur lesquelles ces stratégies s'appuient ?

3) Comprendre les politiques et stratégies des décideurs qui déterminent l'offre publique et privée et qui conditionnent la stratégie (si stratégie il y a) des familles dans leur itinéraire résidentiel : il s'agit là de mieux cerner les évolutions de la demande de logement, et de mettre ces évolutions en relation avec l'offre, la pratique des décideurs et le fonctionnement des marchés du logement.

Le croisement de l'offre et de la demande locale (émanant de la région, de la commune ou du quartier) est-il à l'origine d'une ségrégation ethnique, sociale et démographique de l'espace ? Quels sont les facteurs qui peuvent conduire à cette division ? (pratique des gestionnaires et mode d'attribution des logements sociaux, stratégies résidentielles des habitants).

CADRE GÉOGRAPHIQUE DE L'ETUDE

Lors de la réunion du Comité de pilotage de l'étude qui a eu lieu le 3 novembre 1994, à la C.D.C., et sur la base des éléments fournis à l'issue de la pré-enquête¹, il a été possible d'apporter quelques précisions à la problématique posée.

L'étude vise à saisir les trajectoires, les itinéraires résidentiels des étrangers afin de **comprendre les conditions dans lesquelles s'effectue le passage du parc locatif privé au parc locatif public d'une part, et du parc locatif public à l'accession à la propriété d'autre part.**

Hormis des entretiens menés avec les familles elles-mêmes, il s'agit de prendre en

1. La pré-enquête a été effectuée dans trois quartiers de Strasbourg (Cronenbourg, Hautepierre et Neuhof) afin de tester les outils et la méthode retenue. Elle a reposé sur la réalisation d'entretiens auprès de personnes ressources (élus, intervenants sociaux ...) et de familles étrangères. Les trois sites ont été choisis en raison : des caractéristiques socio-démographiques de la population qui y réside, de l'importance du parc de logements sociaux et des caractéristiques urbaines et historiques de ces quartiers.

compte les discours de l'ensemble des intervenants (les élus, les services de l'habitat, les bailleurs sociaux, les intervenants sociaux ...).

Étant donné la complexité des situations locales, il est apparu très difficile d'envisager une problématique unique et généralisable. De ce fait, une **approche territoriale** a été envisagée. Elle repose sur l'identification des problèmes au niveau local et la prise en compte des réponses apportées localement (politiques mises en place).

Dix-neuf sites ont été retenus pour l'étude par le Comité de pilotage. Ils ont été choisis en fonction de trois critères :

- 1) le pourcentage de personnes étrangères y résidant ,
- 2) la présence de parcs de logements spécifiques,
- 3) les problèmes observés par les acteurs composant le Comité de Pilotage (par exemple : la multiplication de co-propriétés dégradées au quartier Porte du Miroir à Mulhouse, le développement de l'accession à la propriété par les Turcs à Obernai et Bischwiller...).

DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN	DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
- Wissembourg - Haguenau - Saverne - Obernai - Bischwiller - Quartiers de Strasbourg: Koenigshoffen, Meinau, Cité de l'Ill, Cité Spach	- Quartiers de Colmar : Florimont, Europe, Bel Air - Illzach : quartier Chêne-Hêtre - Wittelsheim : quartier de La Thur - Cernay : quartier Bel Air - Sainte Marie-aux-Mines - Quartiers de Mulhouse : Fonderie-Porte du Miroir, Côteaux, Drouot

MÉTHODOLOGIE

Pour mener à bien cette étude, trois approches différentes, mais néanmoins complémentaires, ont été utilisées :

① une approche théorique

Elle a permis, tout d'abord, de préciser le **concept de mobilité résidentielle** à partir de la lecture des études et réflexions déjà menées sur le sujet.

Ces apports théoriques ont servi également à la **mise en place d'indicateurs de mobilité**, notamment quantitatifs.

② une approche quantitative

Elle a été réalisée à partir de la confrontation et de l'analyse de données statistiques émanant de sources diverses : INSEE, Direction Régionale de l'Équipement, données communales, statistiques bailleurs sociaux, Annuaire ADEUS (voir en annexe, la note méthodologique).

Elle a permis :

- de **rendre compte des conditions de logements des étrangers en Alsace** afin de connaître le contexte général dans lequel cette question se pose,
- de relever à partir d'un certain nombre d'indicateurs (voir en annexe note méthodologique) **le contexte socio-démographique, la situation au regard du logement** pour chacun des sites retenus.

③ **une approche qualitative**

Elle a reposé sur la réalisation d'entretiens auprès des décideurs (bailleurs sociaux et élus)² et d'enquêtes, par questionnaires, auprès d'un échantillon de familles étrangères³. Les discours ainsi recueillis ont fait l'objet selon le cas d'une analyse de contenu (entretiens) ou d'une analyse statistique (questionnaires).

Les entretiens auprès des décideurs ont permis de **cerner leurs logiques d'attribution et leurs politiques ainsi que leurs perceptions par rapport à la mobilité résidentielle des étrangers.**

Parallèlement, les enquêtes auprès des familles étrangères ont permis de **saisir leurs perceptions et leurs "stratégies" face au logement et d'observer leurs trajectoires résidentielles.**

En définitive, la mise en perspective de ces trois approches a permis de faire émerger **les relations entre les différentes parties du parc de logements** et de relever **les stratégies des différents acteurs**, tant globalement qu'au niveau de chacun des sites observés.

L'ÉQUIPE DE TRAVAIL

Rapport réalisé par Murielle MAFFESSOLI, chargée d'études, sous la coordination d'Assina IDIRI, Directrice de l'Observatoire.

Ont contribué à cette étude :

● PRÉ-ENQUETE

- Emmanuel PICQUET : stagiaire, Maîtrise de Sociologie, option urbanisme
- Marielle PIRON : stagiaire, Maîtrise de Sociologie, option urbanisme
- Barbara STOEENNER : stagiaire, DESS "Ville et Conflits"

● COLLECTE DES DONNÉES ET ENTRETIENS AUPRES DES ÉLUS ET DES BAILLEURS

- Fabienne ANQUETIL : vacataire, Magistère d'Aménagement du Territoire
- Anne-Cécile FANTONI : vacataire, DESS Aménagement/Développement rég.
- Thierry FÉLIX : stagiaire, Maîtrise de Sociologie, option Urbanisme

● AIDE TECHNIQUE

- Fabrice DHUME : assistant d'études (ORI)
- Laurent NOBILLIAUX : assistant d'études (ORI)

2. Ce travail a été mené en coordination avec l'AREAL (Association Régionale des Organismes et HLM d'Alsace) pour la partie bailleurs sociaux. La liste des personnes rencontrées se trouve en annexe.

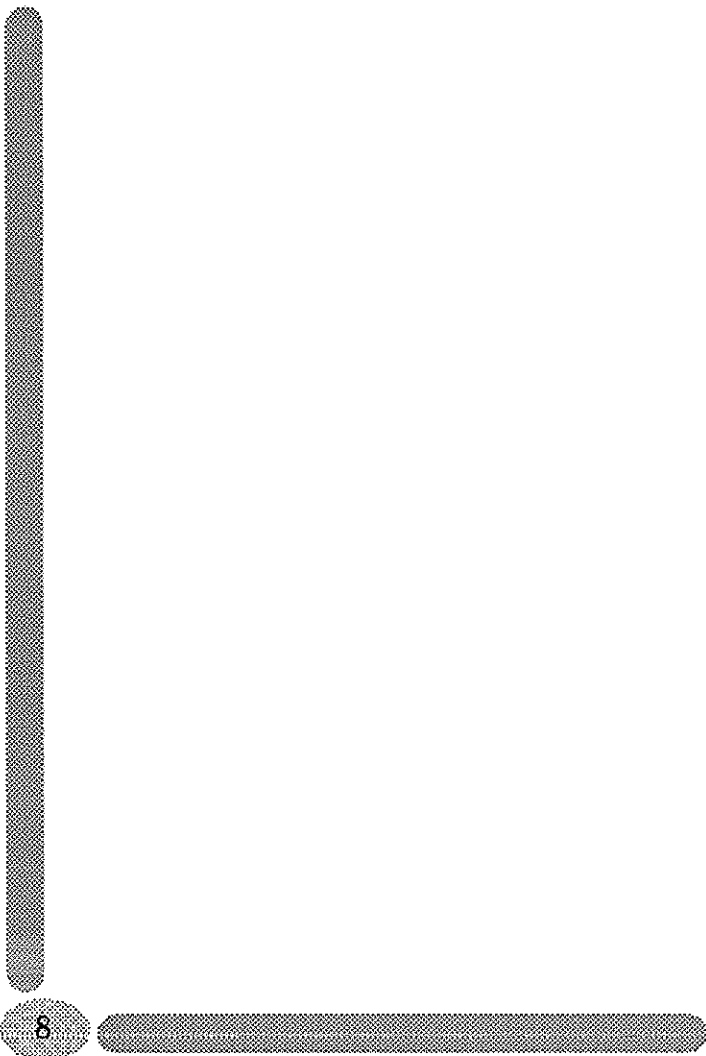
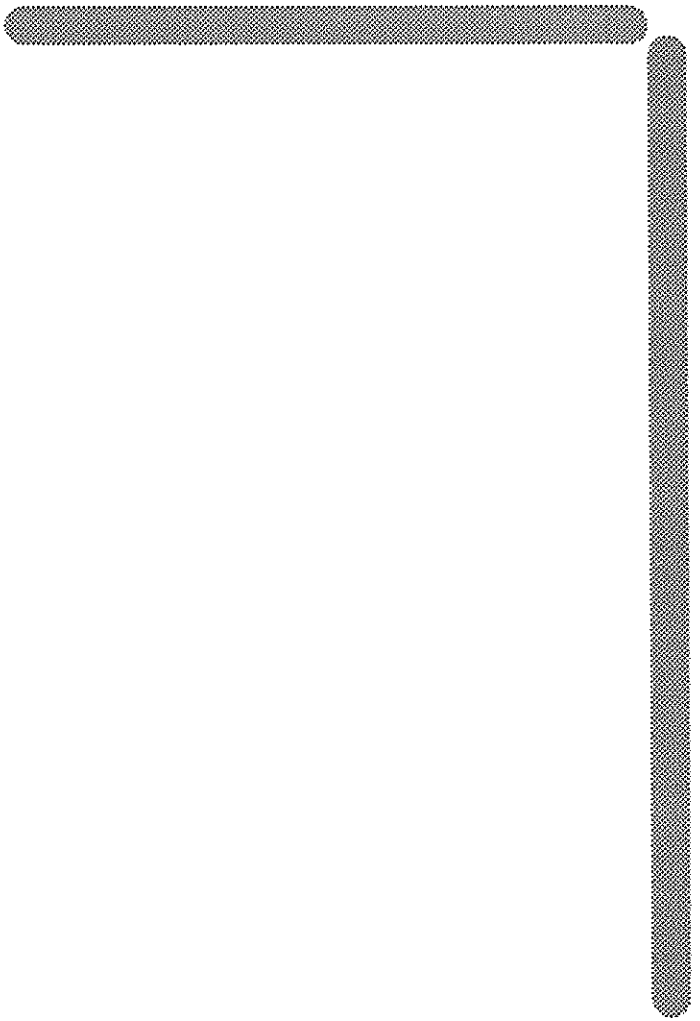
3. Note méthodologique en annexe.

● **RÉALISATION DES ENQUÊTES AUPRES DE FAMILLES ÉTRANGÈRES**

- Pascal GEYER : stagiaire, DESS "Ville et conflits"
- Christine DELALOY : stagiaire, DESS "Ville et conflits"
- Bailleurs sociaux

Remerciement à l'ensemble des bailleurs sociaux ayant contribué à cette étude, et tout particulièrement, à ceux (CUS-Habitat, OPUS 67, Colmarienne du Logement, Colmar Habitat, SOMCO et Habitat Familial d'Alsace) qui ont mis à la disposition de l'ORI des enquêteurs pour la réalisation d'enquêtes auprès de locataires de leurs parcs.

Remerciement également aux élus rencontrés lors de cette étude et à l'ensemble des familles étrangères qui ont bien voulu répondre aux enquêtes.



LA NOTION DE MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

Note : les éléments présentés dans cette partie résultent très largement de la lecture des articles parus dans la revue "Les Cahiers de l'Habitat", n° 18, juillet 1992, du Ministère de l'Équipement, du Logement et des Transport, portant sur la mobilité résidentielle.

Avant de tenter de saisir les caractéristiques et les aspects de la mobilité résidentielle des étrangers en Alsace, il semblait pertinent de préciser les contours de cette notion, d'en connaître les évolutions et les enjeux afin de comparer la situation locale au contexte national.

Tous les auteurs s'accordent sur le fait qu'**un ménage mobile est un ménage qui change de logement**. Partant de cette définition sommaire, les locataires apparaissent plus mobiles que les propriétaires. Néanmoins, **tous les segments du parc immobilier participent, quoique de manière différente, à la mobilité résidentielle**. Le parc locatif reste le support principal de cette mobilité mais le secteur privé et public n'y interviennent pas de la même manière.

Dans les années 70 à 80, le parc public/HLM a alimenté le secteur de l'accession. Depuis les années 80, on observe une inversion de la tendance. **Le secteur locatif privé apparaît comme le plus favorable à l'accession**. En effet, d'après les résultats de l'enquête logement de 1988 (INSEE), quatre accédants sur dix viennent du secteur locatif privé contre seulement deux sur dix du secteur locatif HLM. Dans le même temps, on constate une relative stabilité des taux d'emménagement dû à un double mouvement : d'une part une diminution des emménagements en HLM et, d'autre part, une augmentation de ceux-ci dans le parc privé.

Au delà de son rapport plus étroit à l'accession, **le parc locatif privé apparaît, compte tenu de la tension relevée au niveau du parc locatif public, comme un secteur d'accueil pour les ménages souhaitant accéder rapidement à un logement**. C'est aussi un secteur sélectif en raison du coût élevé des loyers et de ses caractéristiques (parc comprenant des logements vétustes). Enfin, il connaît un taux de rotation élevé qui le fait apparaître comme un parc de transit. En effet, y résident principalement deux types de populations : soit des locataires ayant de bons revenus et s'appêtant à accéder à la propriété, soit des locataires ayant de faibles ressources, en attente d'un logement social, acceptant des conditions de confort médiocres.

L'évolution constatée au niveau du secteur HLM résulte d'une baisse de la construction mais aussi d'un faible nombre de sorties vers les autres secteurs du marché immobilier.

Actuellement, le parc locatif public se caractérise par une forte tension des demandes, perceptible par l'allongement des listes de demandes de logement HLM, et par un faible taux de vacance. Les déplacements s'effectuent surtout à l'intérieur du parc locatif public en fonction des besoins des ménages et du cycle de vie.

Pour Michel PERALDI (Cahiers de l'Habitat, n° 18, p. 30) *"le parc locatif social loge des familles qui se croisent"*. On y trouve des *"passants"*, pour qui ce logement est une étape dans le cursus résidentiel dirigé vers l'accession à la propriété.

Les autres, de plus en plus nombreux du fait de la crise économique, sont des *"sédentaires"* pour qui le logement HLM constitue une solution durable ou définitive.

Michel PERALDI inclus dans ces sédentaires *"les familles nombreuses issues de migrants, entrées dans le parc social dans les années 70 et pratiquement interdites de séjour ailleurs que dans les quelques rares et ponctuels "grands ensembles" où furent prévus des appartements supérieurs aux T3 et T4 qui forment l'ordinaire modal des logements sociaux"* (Cahiers de l'Habitat, n° 18, p. 41).

Les étrangers occupent donc une position particulière par rapport à ces évolutions. Pour Michelle GUYON (Français et étrangers en Ile de France : dynamiques de localisation différentes), **les étrangers ont toujours occupé les parcs dont les Français ne voulaient plus. Les possibilités de logement pour les étrangers seraient donc plus limitées et les stratégies résidentielles mises en place différentes.**

La plupart des études font apparaître **des conditions de vie en matière de logement très différentes entre Français et étrangers.** Ces derniers logent moins souvent que les Français en maison individuelle (28 % des étrangers contre 55 % des Français), ont moins souvent un statut de propriétaire (26 % des étrangers contre 56 % des Français) et résident plus souvent en HLM (27 % des étrangers et 9,5 % des Français). Ils sont donc les premiers concernés par les évolutions révélées précédemment.

Des études récentes ont néanmoins relevé un mouvement d'accession à la propriété, chez les étrangers, en direction du marché privé individuel à réhabiliter. Ce comportement concerne plus particulièrement les Portugais, les Italiens et assez récemment les Turcs. Les travaux privilégiant cet aspect mettent en avant les différentes stratégies résidentielles développées par les étrangers. Elles sont fonction de la nationalité, de l'ancienneté de l'immigration, des conditions de logement et du marché du logement lors de leur arrivée en France et bien évidemment, comme pour les autres accédants, des ressources et de la position sociale et professionnelle occupée.

En fait, toute tentative de compréhension de la mobilité résidentielle nécessite une approche basée à la fois sur la prise en compte de la **segmentation du parc immobilier** et de la valeur symbolique de la localisation dans l'espace urbain.

Par rapport à la première approche, Christine AUBRIOT (Cahiers de l'Habitat, n° 18, p. 27) propose de structurer le parc immobilier en trois sous ensembles :

- **un parc dévalorisé** qui forme un parc d'accueil pour les populations modestes et qui a tendance à devenir un *"espace de relégation"*, *"d'assignation à résidence"* : il s'agit du parc privé dégradé, locatif ou en accession, et du parc HLM déqualifié,
- **un parc intermédiaire**, *"parc de transit"* comprenant une grande partie du parc privé locatif, certaines parties du parc collectif en copropriété et des secteurs les plus valorisés du parc HLM,
- **un parc valorisé**, où *"on élit domicile"*, formé des logements en propriété ou en location, des maisons individuelles ou collectives de standing, des logements anciens bien restaurés.

La seconde approche, plus axée sur les stratégies résidentielles, entendues comme *"des compromis acceptables entre les contraintes (contraintes du marché du logement, économiques et financières) et les fins fixés"* (Cahiers de l'Habitat, n° 18, p. 31) met en parallèle position spatiale et position sociale. Elle repose sur l'idée que la position résidentielle rend compte de la position sociale.

Dans cette optique, les stratégies résidentielles reposeraient sur trois facteurs : le statut d'occupation, la taille du logement et la localisation. Cette approche distingue quatre groupes de ménages (Cahiers de l'Habitat, n° 18, p. 33) :

- le premier groupe se compose de ménages privilégiant le statut de propriétaire dans un quartier bien localisé même si pour cela ils doivent habiter dans un logement plus petit,
- les ménages du second groupe ont des difficultés pour faire coïncider position sociale et position résidentielle, soit ils ont les moyens financiers suffisants pour accéder au quartier de leur choix mais y demeurent locataires, soit leurs moyens ne leur permettent pas d'accéder au quartier choisi et ils privilégient le statut de propriétaire ailleurs souhaitant échapper à l'image dévalorisante des HLM,
- le troisième groupe regroupe des ménages n'ayant ni le choix de la localisation, ni celui du statut d'occupation, on les trouve dans les HLM situés en périphérie et dans les logements inconfortables du parc ancien,
- le dernier groupe se caractérise par des ménages ayant acquis par héritage le logement, sans choisir sa localisation, si nécessaire ils acquièrent une résidence secondaire.

Ces logiques ont tendance à renforcer la ségrégation spatiale tant décriée par toutes les politiques urbaines basées sur les notions d'équilibre, de diversité et de mixité.

Pour Daniel BEHAR, la ségrégation est un fait permanent et banal de l'histoire urbaine. Elle est le fait de la spéculation foncière et immobilière, du jeu des politiques locales sélectives et des aspirations à la distinction.

En fait, le véritable problème ne résulte pas de l'homogénéité des quartiers mais de *"l'enfermement de groupes sociaux dans certains espaces de la ville"* (Cahiers de l'Habitat, n° 18, p. 22). Pendant les Trente Glorieuses, la mobilité professionnelle s'accompagnait d'une mobilité entre les différents segments du parc immobilier, mais du fait de la crise économique, les trajectoires résidentielles se trouvent bloquées.

Daniel BEHAR prône *“une co-présence sociale (...) au travers d’une perméabilité entre les quartiers (...) et de la coexistence entre les parcours sociaux dans l’espace de la ville”* (Cahiers de l’Habitat, n° 18, p. 23). Il s’interroge sur les volontés d’équilibrage social qui, sous couvert d’éviter les concentrations excessives en verrouillant l’accès au logement, renforcent davantage les processus d’exclusion.

Actuellement, le secteur locatif privé aurait une triple fonction :

- il apparaît comme le **secteur le plus favorable à l’accession à la propriété**,
- il est considéré comme **un secteur d’accueil** pour les ménages souhaitant accéder rapidement à un logement qu’ils ne peuvent obtenir auprès du parc locatif social saturé,
- il fait fonction de **parc de transit**, soit dans l’attente d’un logement locatif social, soit avant d’accéder à la propriété.

Le **parc locatif social** est caractérisé par **une augmentation des demandes et une quasi-absence de sorties**. Ce parc est saturé et finalement, la **seule mobilité constatée se situe à l’intérieur du parc** dans le cadre d’ajustements entre la taille de la famille et celle du logement.

Dans ce contexte, **les étrangers logeraient dans les logements dont les Français ne voudraient plus**, comme les secteurs du parc locatif privé anciens et insalubres et ceux du parc locatif social composés de grands collectifs construits durant les “années béton”. Quelques uns, néanmoins, accèdent à la propriété dans le parc locatif privé individuel, souvent ancien, à réhabiliter.

Mais qu’en est-il du logement des étrangers en Alsace au regard de ces constats généraux ? Peut-on observer des situations locales particulières permettant d’accéder plus facilement à l’une ou l’autre partie du parc ? Comment les différents acteurs, ménages étrangers, bailleurs sociaux et décideurs politiques, interviennent par rapport à ces différents marchés ? Ces questions serviront de trame à l’ensemble du rapport.

LE LOGEMENT DES ÉTRANGERS EN ALSACE

Note : cette partie a été élaborée à partir des données du recensement général de la population de 1982 et 1990 et des éléments de l'enquête annuelle sur le parc locatif social réalisée par la Direction Régionale de l'Équipement (CEBTP, n° 27, 1994).

En 1990, on comptait 663.838 logements en Alsace. Entre 1982 et 1990, ce chiffre a connu une croissance de 16,6 %.

Le Bas-Rhin dispose de 59 % de ces logements contre 41 % au niveau du Haut-Rhin. Cette répartition était déjà observable en 1982 mais elle s'est amplifiée puisque la construction de logements pendant cette période intercensitaire s'est surtout développée dans le Bas-Rhin. Le parc de logement bas-rhinois, actuellement composé de 390.050 logements, a augmenté de 22,7 % entre 1982 et 1990. Alors que dans le même temps, dans le Haut-Rhin, la croissance n'était que de 8,9 % portant le nombre de logements à 273.788.

En terme de similitude, on relève un pourcentage de résidences principales identiques, de l'ordre de 90 % des logements, et une diminution du nombre de logements vacants. En 1990, ils représentaient 5,5 % des logements dans le Bas-Rhin et 5,9 % dans le Haut-Rhin.

STATUTS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

En 1982, les Français et les personnes ayant acquis la nationalité française sont majoritairement propriétaires.

Par contre, **la population étrangère est plus souvent locataire dans le parc privé.** On constate le maintien de cette situation en 1990.

De fortes différences demeurent entre Français et étrangers. Ainsi **les Français sont deux fois plus souvent propriétaires** que les étrangers (55,5 % pour les premiers contre 25,4 % pour les seconds).

Le pourcentage de **locataires dans le parc privé**, plus important pour les étrangers que les Français, **diminue ou se stabilise.** Mais peu à peu les écarts se réduisent.

Les différences restent plus marquées au niveau du parc locatif HLM dans lequel les étrangers sont trois fois plus représentés que les français locataires. L'écart a même tendance, dans ce domaine, a augmenté. **26,9 % des étrangers sont locataires en HLM** contre 9,5 % des Français.

Evolution des statuts d'occupation des logements

Statuts d'occupation	Population	1982 (%)	1990 (%)
Propriétaire	Français naissance	52,1	55,5
	Français par acquisition*	42,8	47,8
	Étrangers	20,0	25,4
Locataire parc privé	Français naissance	26,6	26,7
	Français par acquisition*	29,3	28,5
	Étrangers	42,6	39,9
Locataire parc social	Français naissance	11,0	9,5
	Français par acquisition*	17,6	15,8
	Étrangers	27,3	26,9
Autres	Français naissance	10,2	8,4
	Français par acquisition*	10,3	7,8
	Étrangers	10,1	7,7

* Français par acquisition = étrangers devenus Français

L'approche par nationalité fait apparaître des situations très contrastées.

Quelle que soit la nationalité, le nombre de propriétaires a augmenté au détriment du nombre de locataires privés et publics. Mais seuls les Italiens sont majoritairement propriétaires (56,1 %).

Les ressortissants ayant le plus recours à la location dans le parc privé sont Turcs et Portugais. Les Algériens et les Marocains résident plus souvent en HLM.

Statuts d'occupation pour les cinq nationalités les plus représentées

	Ens. Ménages		Propriétaires (en %)		Loc. (en %) parc privé		Loc. (en %) parc HLM	
	1982	1990	1982	1990	1982	1990	1982	1990
Italiens	7644	7604	46,4	56,1	30,5	25,6	17,5	13,5
Algériens	5144	5068	4,3	11,1	42,0	35,0	40,0	43,2
Portugais	4680	4676	9,6	22,7	58,3	49,5	22,8	21,8
Turcs	3712	5860	1,4	8,0	56,4	52,5	32,1	34,9
Marocains	3660	4444	1,8	7,4	39,2	34,4	50,2	49,4

Ces données varient selon le département pris en compte. En effet, dans le Bas-Rhin, les étrangers sont plus souvent locataires alors que dans le Haut-Rhin le statut de propriétaire est plus important.

19,2 % des étrangers sont propriétaires dans le Bas-Rhin (54,7 % des Français) et 32 % dans le Haut-Rhin (56,4 % des Français).

Dans le même temps, 45,7 % des étrangers sont locataires du parc privé dans le Bas-Rhin, alors que c'est seulement le cas de 33,9 % d'entre eux dans le Haut-Rhin. Le même phénomène est observable au niveau des locataires du parc HLM mais de manière moins marquée (28,3 % Bas-Rhin contre 25,5 % Haut-Rhin).

L'écart entre les statuts d'occupation des logements des Français et des étrangers est plus élevé dans le Bas-Rhin que dans le Haut-Rhin.

ÉPOQUE D'ACHEVEMENT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

La répartition des étrangers et des Français en fonction de l'époque d'achèvement des résidences principales n'est pas identique. Si au niveau des constructions datant d'avant 1948, on ne relève pas de différences significatives, **les étrangers sont proportionnellement plus présents dans les logements construits entre 1949 et 1974.** Par contre, les Français occupent plus souvent des logements postérieurs à 1975.

Ainsi 26 % des Français logent dans une résidence principale construite après 1975 contre 18,5 % des étrangers (7,5 points d'écart). Parallèlement 44,9 % des étrangers résident dans des logements construits entre 1949 et 1974 alors que seulement 36,6 % des Français sont dans la même situation (8,3 points d'écart).

Le Bas-Rhin se caractérise par une occupation plus forte des Français dans les logements anciens (construits avant 1915). Le phénomène est inverse dans le Haut-Rhin, où les étrangers sont à la fois plus nombreux dans les logements anciens et peu présents dans les constructions récentes. Mais surtout **entre 1982 et 1990, on constate leur augmentation dans les logements construits entre 1949 et 1974.**

TYPES D'IMMEUBLES (NOMBRE DE LOGEMENTS PAR IMMEUBLE)

La moitié des immeubles alsaciens sont composés d'un seul logement. **Les grands ensembles collectifs (immeubles de 20 logements et plus) représentaient, en 1990, 9,4 % des résidences principales.**

Le Bas-Rhin est proportionnellement plus largement doté de grands ensembles collectifs. 66 % des immeubles ayant plus de 10 logements sont situés dans ce département. Par contre, le Haut-Rhin se caractérise par un nombre plus élevé de maisons individuelles (immeuble d'un seul logement).

Les Français occupent surtout de petits immeubles. En effet, plus de la moitié des Français logent dans des immeubles d'un seul logement contre seulement un quart des étrangers. À l'inverse, **les étrangers sont plus présents dans les grands immeubles, puisque 39 % des étrangers habitent un immeuble de plus de 10 logements alors que 21 % des Français sont dans la même situation.**

CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF SOCIAL

En 1994, les logements locatifs sociaux alsaciens représentaient 2,3 % du parc locatif français (DRE). Sur ce point, l'Alsace se démarque des autres régions sur plusieurs points :

① **L'Alsace a un nombre de logements sociaux pour 1000 habitants inférieur à la moyenne française** puisqu'en Alsace on compte 50 logements sociaux pour 1000 habitants alors, qu'en moyenne en France, ce ratio est de 63 logements pour 1000 habitants. **L'Alsace présente un déficit de logements sociaux.**

② Les taux de mobilité et de vacance (locatif social), qui étaient, en 1993, respectivement de 6,4 % et de 1,2 %, sont très faibles par rapport au reste de la France et sont le signe d'une forte tension au niveau du marché du logement.

③ L'Alsace se singularise également par l'importance des offices publics et des SEM (Société d'Économie Mixte). Près de 50 % du parc locatif social est géré par des offices publics alors que sur l'ensemble du territoire cela ne concerne qu'un tiers du parc.

④ Le parc alsacien se caractérise enfin par une forte proportion de logements anciens. 11 % des logements datent d'avant 1949 et 55 % sont antérieurs à 1968.

Les trois-quarts du parc locatif social alsacien sont situés dans les trois grandes agglomérations (Strasbourg, Mulhouse et Colmar). Le Bas-Rhin concentre 57 % de l'ensemble des logements sociaux contre 43 % dans le Haut-Rhin. Toutefois, ce dernier ayant une population moins importante, il est mieux doté.

CARACTÉRISTIQUES DES MIGRATIONS

Le fichier SAPHIR (fichier historique des recensements de la population-INSEE) appliqué aux migrations (entendus ici comme le changement de commune de résidence entre deux recensements), montre que les étrangers sont, quelque soit le recensement, plus mobiles que les Français. Toutefois cette différence de comportement se résorbe. En effet, ces migrations augmentent au sein de la population française et diminuent au sein de la population étrangère.

Ce constat est valable à la fois pour le Bas-Rhin et le Haut-Rhin. Dans le Bas-Rhin, 27 % des Français ont changé de commune de résidence entre 1982 et 1990 contre 35 % des étrangers. Ces chiffres s'élevaient respectivement à 19 % et 60 % en 1962. Dans le Haut-Rhin, les comportements des Français et des étrangers sont identiques. 28 % des Français, et 28 % des étrangers ont migrés entre 1982 et 1990. En 1962, ces chiffres étaient respectivement de 20 % et de 55 %.

Les étrangers sont donc de plus en plus stables alors que, dans le même temps, les Français se déplacent plus fréquemment. Dans une société, où la mobilité est fortement valorisée, notamment par rapport au marché du travail, ce constat chez les étrangers peut être révélateur de difficultés.

Ces quelques éléments mettent en avant l'existence et la persistance des différences de conditions de logement entre Français et étrangers en Alsace.

En effet, les Français sont plus souvent propriétaires que les étrangers. Ils occupent moins souvent que ces derniers des logements du parc locatif social. De plus, selon l'appartenance nationale, les secteurs du parc locatif social occupés ne sont pas identiques. Les étrangers sont plus souvent locataires dans de grands immeubles collectifs construits entre 1949 et 1974. Et surtout, les étrangers sont très présents dans le parc locatif privé.

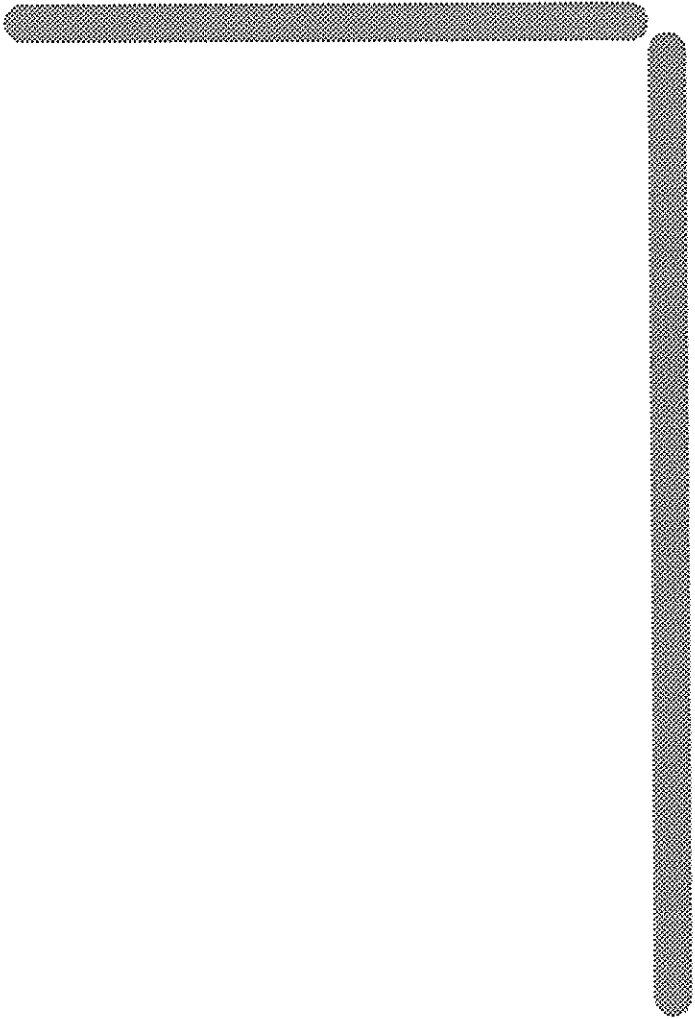
Du fait du marché du logement et des caractéristiques des différents parcs, mais aussi du type d'immigration et de son ancienneté, **le statut de propriétaire est plus fréquent au sein de la population étrangère du Haut-Rhin que du Bas-Rhin.** Au delà de cette disparité géographique, on observe que **les Italiens sont plus souvent propriétaires, les Turcs et les Portugais sont plutôt locataires dans le parc privé alors que les Algériens et les Marocains le sont dans le parc HLM.**

Il s'agit maintenant de voir s'il existe des **spécificités locales qui détermineraient en partie la mobilité résidentielle des étrangers.**





LE LOGEMENT DES ÉTRANGERS :
APPROCHE TERRITORIALE



BISCHWILLER

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LOGEMENTS

▼ Bischwiller est une commune d'environ **11.000 habitants comprenant 12,9 % d'étrangers**. Entre 1982 et 1990, la population étrangère a connu une légère augmentation. Elle se caractérise par un **pourcentage élevé de ressortissants non européens** (90,5 % des étrangers), dont un grand nombre sont **Turcs (68 % de la population étrangère)**. Le taux de chômage des étrangers (18,5 %) est plus élevé que celui des Français (10,2 %).

La population étrangère a connu une forte mobilité sur Bischwiller. En effet, seulement 3 étrangers sur 10 occupent toujours, en 1990, le logement qu'ils occupaient en 1982.

▼ **Le parc de logements est relativement ancien** puisque 41 % des constructions datent d'avant 1949. Le taux de vacance est de 4,8 %, d'où une situation tendue au niveau du marché du logement. **La majeure partie des étrangers résident dans le parc locatif privé (50,5 % d'entre eux)**. On peut supposer qu'il s'agit du parc ancien, la population étrangère bénéficie un peu moins souvent que la population française de logements disposant de tout le confort (59,4 % contre 66,3 %).

Seulement **22 % des étrangers sont propriétaires contre 56 % des Français**. Ces accédants sont Turcs et Italiens principalement.

▼ **Le parc locatif social y est peu développé**, il ne représente que 10,5 % de l'ensemble du parc de logements. Il est à 81 % composé de logements collectifs. **24 % des étrangers y logent contre 4,5 % des Français**. Ce parc est fortement occupé, le taux de vacance y est nettement inférieur à celui du reste du parc de logement (1,4 %). La mobilité interne à ce parc est élevée.

OPUS 67, principal bailleur, dispose de 38 % des logements sociaux de Bischwiller. La majeure partie des logements collectifs ont été construits entre 1954 et 1975 (cité Hasensprung, Saint Relevage...). Plus récemment 60 pavillons individuels et un petit collectif ont été construits. **18,7 % du parc sont occupés par des ménages étrangers, surtout concentrés à la cité Hasensprung (site excentré)**. **62 % d'entre eux sont turcs, 11 % algériens, 11 % marocains**. A l'intérieur de ce parc la population turque est sous-représentée alors que les Algériens et les Marocains sont sur-représentés si l'on se réfère à l'ensemble de la population étrangère de Bischwiller.

Sur les 44 logements dont dispose le **Nouveau Logis Alsacien, 27 % sont occupés par des étrangers**. Il s'agit de Turcs (25%), de Marocains (25%) et d'Algériens (17%).

PERCEPTIONS DU SITE PAR LES DÉCIDEURS

▼ Bischwiller se caractérise par un marché du logement tendu en raison d'un faible taux de vacance. La ville, engagée dans un contrat de ville, souhaite orienter sa politique de l'habitat sur la réhabilitation et la requalification du centre ancien et encourager l'accession, sans développer de nouveaux logements sociaux. En 1991, elle a mené avec le Nouveau Logis Alsacien, une opération de réhabilitation de 50 logements très sociaux sur le site du "Parc de l'Erlenberg".

Les étrangers seraient concentrés dans deux secteurs, définis comme "sensibles", qui sont la rue des Abattoirs (Multilogis), au nord-est de la ville et dans la cité Hasensprung (OPUS 67), au nord-ouest.

Il semblerait que de nombreux étrangers viennent du parc locatif privé insalubre avant d'accéder à un logement social. D'autres, principalement des Turcs, accèdent à la propriété en achetant des logements dans le centre ancien. Ces maisons sont ensuite réhabilitées et les logements loués à des compatriotes. Ces implantations suscitent des interrogations autant de la part des habitants que de la Municipalité qui s'interroge sur l'origine des fonds ayant servis à l'achat de ces maisons. (cf. Cahier n° 10 de l'ORI - L'accession à la propriété par les étrangers en Alsace).

VÉCU DU LOGEMENT ET TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

▼ Six personnes ont été rencontrées à Bischwiller, deux dans le parc HLM (Turc et Marocain), trois dans le parc locatif privé (Turcs) et une ayant accédé à la propriété (Turc). Tous les enquêtés sont nés à l'étranger et sont en France depuis peu de temps. Ils sont tous mariés et ont en moyenne 3 enfants à charge.

Au pays d'origine, ils logeaient dans des maisons individuelles, disposant de dépendances extérieures (cour, jardin ...). Un peu moins de la moitié disposait de tout le confort. **Les origines géographiques au pays d'origine sont très diverses.** Ainsi 2/6 viennent de villages de moins de 2.000 habitants, mais 2/6 habitaient dans une ville de plus de 50.000 habitants.

Actuellement, deux des familles rencontrées disposent d'une maison en Turquie qu'ils louent et qu'ils occupent pendant les vacances. Ils envisagent d'y retourner un jour parce que la famille s'y trouve et pour des raisons religieuses.

Deux des six enquêtés ont transité par une autre région que l'Alsace. Globalement leurs arrivées s'échelonnent des années 60 à aujourd'hui et ont été conditionnées par la possibilité d'y trouver un emploi.

Le premier logement, en France ou en Alsace, a souvent consisté en une maison individuelle, dans le parc locatif privé (4/6), acquise par l'intermédiaire de la famille et des connaissances. Le quartier dans lequel ils résidaient leur convenait car tous les services étaient à proximité. **Mais le manque de confort les a incité à le quitter d'autant que s'y sont ajoutées des raisons financières et familiales.**

En ce qui concerne le logement actuel, les deux enquêtés logeant dans le parc HLM ont choisi ce type de logement en raison du faible coût des loyers. Ils ont auparavant vécu successivement dans plusieurs logements du parc locatif privé. Par ailleurs les enquêtés actuellement locataires dans le parc privé ont toujours

accéder à un logement dans ce parc. Ils évoquent l'absence de choix (logement HLM non disponible). Les enquêtés disent ne pas avoir rencontré de difficultés pour accéder à un logement que ce soit dans le parc locatif public ou privé. Toutefois on constate **au niveau du parc locatif privé que le propriétaire s'avère être toujours un compatriote (Turcs).**

Les locataires HLM occupent, depuis environ vingt ans, le même logement situé dans de grands immeubles collectifs. À l'inverse au niveau du parc locatif privé, la durée d'occupation est courte (3 ans maximum). Les logements leur conviennent, ainsi que le quartier.

La personne propriétaire a acheté une ancienne maison qu'elle a rénové par ses propres moyens. Elle se dit satisfaite autant de la maison que du quartier et ne souhaite pas déménager. D'autant qu'il s'agit d'une deuxième maison en accession, la première s'étant avérée trop petite.

Par contre, **une grande partie des locataires rencontrés souhaite déménager pour accéder à une maison individuelle ou à un logement plus grand.** Toutefois, ils pensent que ce projet est susceptible de rencontrer des obstacles.

Il apparaît donc que Bischwiller dispose d'un parc de logements relativement ancien et d'un parc locatif social peu développé. De ce fait, **la moitié des étrangers sont locataires dans le parc privé, 24 % le sont dans le parc HLM et 22 % ont accédé à la propriété** (notamment des Italiens et des Turcs).

Le parc locatif privé apparaît comme un parc d'accueil où l'on peut trouver relativement facilement à se loger auprès de compatriotes. **C'est également un parc de transit en attendant un logement HLM,** moins onéreux et plus confortable. Ceux déjà logés en HLM sont peu mobiles, le nombre de demandes y étant nombreux. D'autant que la Ville ne souhaite plus investir dans le logement social et oriente sa politique de l'habitat vers la **réhabilitation et la requalification de son centre ancien.**

Les étrangers sont principalement concentrés dans deux secteurs, excentrés par rapport au centre ville : Cité Hasensprung et rue des Abattoirs.

Quelques familles **quittent le parc locatif pour accéder à la propriété en achetant des maisons à rénover dans le centre ancien** mais ce projet reste **inaccessible au plus grand nombre.**



HAGUENAU

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LOGEMENTS

▼ **Haguenau compte 28.000 habitants environ, dont 5,6 % d'étrangers.** C'est la commune qui, par rapport aux sites étudiés, compte le moins d'étrangers, de plus cette population est en diminution (- 0,4 % de 1982 à 1990). **Elle est composée de 72 % de ressortissants n'appartenant pas à la CEE** (la moitié des étrangers sont turcs). Les étrangers sont plus exposés au chômage puisqu'ils sont deux fois plus nombreux que les Français dans cette situation.

▼ **Le parc de logements a été construit en grande partie pendant la phase de reconstruction après guerre, de 1949 à 1974.** Néanmoins, les constructions récentes (après 82) sont relativement importantes puisqu'elles représentent 17 % du parc. Ce développement s'est fait en faveur du logement locatif social. Le taux de vacance est de 6,4 %.

Les étrangers sont majoritairement locataires dans le parc privé (55 %). Les évolutions survenues entre les deux recensements font apparaître une augmentation au sein de la population étrangère des locataires du parc HLM et des accédants. Néanmoins seulement **18 % des étrangers sont propriétaires alors que 55,5 % des Français le sont.**

▼ **24 % des étrangers logent en HLM (5 % des Français)** alors que le parc locatif social représente 9,2 % de l'ensemble du parc de logements. En dépit des efforts de constructions neuves, **le logement social reste peu développé** sur la commune. Et il est en grande partie composé de logements collectifs (92 %).

OPUS 67 est le principal bailleur avec 516 logements, la plupart de ces logements sont composés d'ensemble collectifs, voir de grands ensembles. Ils ont été construits entre 1955 et 1977. La plus grande partie de ce parc a été réhabilitée.

La SIBAR (Société Immobilière du Bas-Rhin), deuxième bailleur par la taille, dispose de logements collectifs construits à la fin des années 50-60 et en partie réhabilités. Elle dispose d'un grand ensemble (rue des Voituriers) composé de 102 logements.

La SIIHE (Société d'Investissements Immobiliers de Haguenau) a un parc plus modeste et en partie plus récent. L'ensemble le plus important, composé de 4 immeubles collectifs formant 105 logements, a été construit au milieu des années 70 (les Platanes).

PERCEPTION DU SITE PAR LES DÉCIDEURS

▼ **Haguenau connaît un marché du logement tendu.** OPUS 67 reconnaît ne pas avoir de vacance, tous les logements étant loués. Parallèlement la SIBAR se dit submergée de demandes.

Au delà de son manque de logements, la ville est confrontée à **un parc locatif privé cher et peu accessible, en raison des réticences des propriétaires envers les étrangers**. Ces derniers sont donc fortement concentrés dans quelques secteurs du parc locatif social comme Saint-Joseph (OPUS 67), les Pins (OPUS 67) et les Platanes (SIIIHE). **Le pourcentage d'étrangers aux Pins (275 logements) est de 26% et de 36 % à Saint-Joseph (108 logements).**

La population étrangère apparaît peu mobile au niveau du parc locatif social, confortable et réhabilité. Avant d'accéder à un logement social, il semblerait que la population étrangère vit principalement dans des logements anciens, vétustes, à un coût élevé. **Un petit nombre de ménages, notamment Turcs, accèdent à la propriété en achetant des petites maisons dans des secteurs anciens, qu'ils réhabilitent et relouent.** Cette pratique pose problème à la municipalité car peu ont recours à un permis de construire. Toutefois, elle n'y voit pas une volonté réelle de regroupement communautaire et dit ne pas recourir au droit de préemption.

Haguenau a actuellement **un Programme Local de l'Habitat et une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur son hyper-centre** et a mis en place **une politique concertée avec les bailleurs**. La municipalité souhaite répondre à la demande de logements sociaux par de nouveaux programmes de construction de locatif social et d'un lotissement communal.

VÉCU DU LOGEMENT ET TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

▼ Quatre entretiens ont été menés à Haguenau dans le parc privé, en accession (un Espagnol, un Turc) et en location (deux Turcs).

Trois sur les quatre enquêtés vivaient au pays d'origine dans des secteurs ruraux de moins de 2.000 habitants. **Ils logeaient tous dans des maisons individuelles. Un seul était propriétaire de son logement et l'est d'ailleurs toujours aujourd'hui, un autre a accédé depuis à la propriété au pays d'origine.** Ce dernier émet l'hypothèse d'un retour, "mais plus tard", les autres ne formulent aucun projet de retour.

Ils sont passés directement de leur pays d'origine à l'Alsace, mais pas forcément à Haguenau. L'installation de ces familles, en dehors de la famille espagnole qui y est depuis dix ans, s'est faite au maximum depuis cinq ans. Il s'agit donc d'une population très mobile qui a occupé de trois à six logements successivement.

Lors de leur arrivée, ils ont trouvé à se loger dans le parc locatif privé dans des maisons ou des petits immeubles, souvent dans des conditions de confort médiocres. Ces conditions, ainsi que la taille du logement et la volonté de se rapprocher du lieu de travail notamment, ont conditionné la recherche d'autres logements.

Ainsi, l'installation à Haguenau résulte de la recherche d'une proximité plus grande entre logement et emploi, logement et famille.

Le parc locatif privé demeure encore et exclusivement leur parc d'accueil. Les locataires disent y avoir trouvé facilement un logement, auprès de compatriotes. Ils y occupent une maison individuelle avec plusieurs logements et se plaignent

du coût des loyers et du manque de confort (problèmes de taille et de luminosité). Par contre, ils sont satisfaits du quartier dans lequel ils vivent. **Ils envisagent de déménager afin de trouver un logement plus grand et plus confortable.**

Ceux ayant accédé disent l'avoir fait pour des raisons financières. L'acquisition a consisté pour l'un dans la construction d'une maison neuve et pour l'autre dans la rénovation d'une ancienne maison (Espagnol). Ils éprouvent une grande satisfaction par rapport à leur logement et à leur quartier, situé à la périphérie du centre-ville. **Leur logement actuel répondant à leur rêve, ils ne souhaitent pas déménager.**

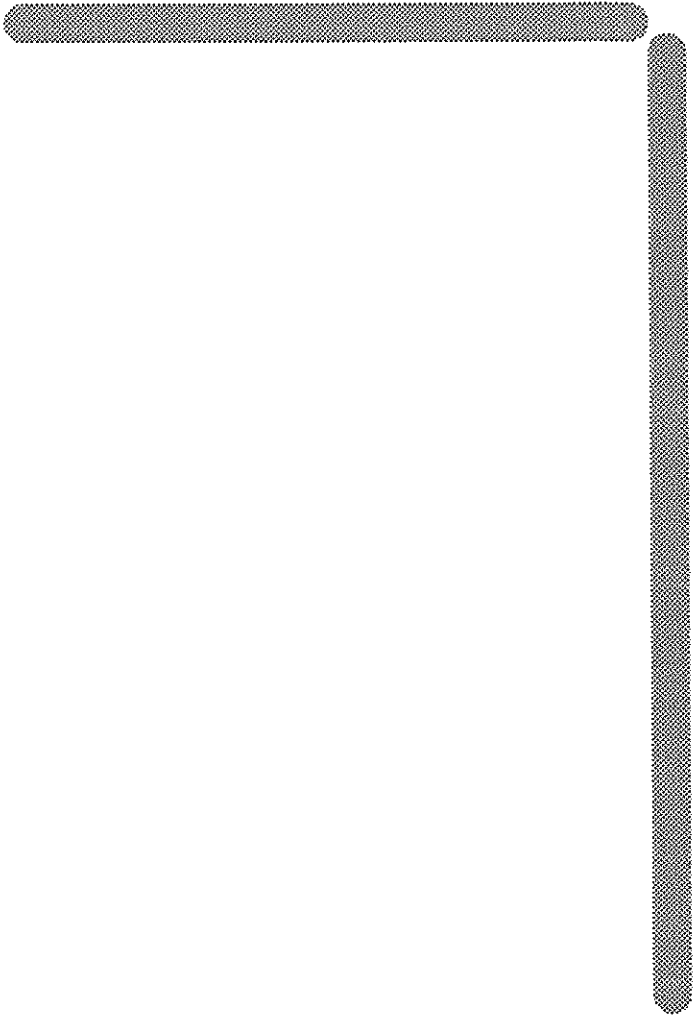
En définitive, **le parc de logements de Haguenau, en dépit d'un effort de développement du locatif social ces dernières années, reste saturé.** La Municipalité tente de répondre à ces difficultés par la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat et d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en cours sur son hyper-centre, et prévoit la construction de logements locatifs sociaux et l'aménagement d'un lotissement communal.

Les étrangers, confrontés au manque de logements sociaux, s'orientent vers le parc locatif privé où ils trouvent à se loger auprès de compatriotes.

La parc locatif privé apparaît comme le parc d'accueil par excellence. 55 % des étrangers y sont locataires, 24 % le sont dans le parc HLM et 18 % sont propriétaires. **Les enquêtés logeant dans ce parc souhaitent toutefois accéder à plus de confort.**

Lorsque les étrangers obtiennent un logement social, c'est dans l'un des trois secteurs suivants : St Joseph, les Pins, les Platanes. Une fois installés dans ce parc, ils sont peu mobiles.

Toutefois, quelques ménages, Turcs notamment, **accèdent à la propriété en achetant des maisons dans des secteurs périphériques du centre ancien.**



OBERNAI

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LOGEMENTS

▼ **La population étrangère représente 9,6 % des 9.619 habitants d'Obernai.** Elle a connu une légère augmentation entre les deux derniers recensements (+ 0,4 %). **Cette population est composée à 78 % d'étrangers n'étant pas d'origine européenne (Turcs principalement).**

Le taux d'activité des étrangers est plus élevé que celui des Français mais le taux de chômage des premiers est trois fois plus important que celui des seconds.

▼ **Obernai se caractérise par un parc de logement relativement récent** par rapport aux autres sites (peu de logement avant 1949). Inversement environ 17 % des logements ont été construits depuis 1982. Toutefois, les étrangers occupent un peu moins souvent que les Français un logement disposant de tout le confort (étrangers: 74 %, Français: 83 %).

Entre 1982 et 1990, on constate **un accroissement des locataires du parc locatif privé au détriment de ceux du locatif HLM.** En 1982, 65 % des étrangers étaient locataires dans le parc HLM alors qu'en 1990 ils sont 62 % à l'être dans le parc privé.

Moins de 10 % des étrangers sont propriétaires. Il s'agit d'Italiens et dans une moindre mesure de Portugais. Ce statut est cinq fois plus fréquent chez les Français.

▼ **Obernai dispose d'un parc locatif social relativement important** puisqu'il représente **23,5 % des résidences principales** alors que la moyenne régionale est de 13,7 %. Il est presque exclusivement composé d'immeubles collectifs. Le taux de vacance (0,2 %) y est nettement inférieur à celui de l'ensemble du parc (5,6 %). **Il s'agit d'un parc ancien, construit surtout après guerre (80 % entre 1949 et 1974) qui a peu évolué depuis.**

La plupart des **logements sociaux se trouvent excentrés par rapport au centre-ville ancien et touristique**, au delà de la voie ferrée. Ils forment **trois pôles différents.**

Le premier pôle (avenue de Gail), proche de la zone industrielle, concentre un nombre important de logements. Les trois bailleurs principaux y ont une partie de leur parc (SEM Haute Ehn : 216 logements, SEM SOGICOBÉ : 288 logements et OPUS 67 : 156 logements).

Un deuxième pôle plus restreint (avenue des Champs Verts, SEM Haute-Ehn, 93 logements) forme un ensemble de trois immeubles collectifs construits à la fin des années 70 et au début des années 80.

Le troisième pôle, plus proche du centre, est composé d'immeubles plus petits (rue du Maréchal Koenig, SEM Haute-Ehn, 86 logements). Ces immeubles sont également plus récents puisqu'ils datent du milieu des années 80 et du début des années 90.

10 % des logements de la SEM Haute Ehn sont occupés par des ménages étrangers. Il s'agit majoritairement de Turcs et dans une moindre mesure, de Maghrébins, de Portugais et de Yougoslaves.

44 % des locataires d'OPUS 67 sont des ménages étrangers, 62 % d'entre eux sont turcs, 16 % algériens et 12 % marocains. Mais selon les groupes de logements, le pourcentage de locataires étrangers varie de 35 à 58 %.

PERCEPTION DU SITE PAR LES DÉCIDEURS

▼ **Obernai est confrontée à un marché du logement très tendu** du fait notamment du nombre élevé de demandes quelque soit le type de logement, y compris le locatif privé, relativement cher et inconfortable. Toutefois dans le contexte actuel, un certain nombre d'étrangers trouvent plus rapidement à se loger dans ce secteur et ceci malgré les réticences des propriétaires.

Le parc locatif social apparaît saturé. La destruction de trois bâtiments, construit de 1962 à 1964 pour loger les rapatriés, n'étant plus aux normes de sécurité risque d'aggraver cette situation, d'autant qu'aucun relogement des populations n'est prévu.

Le secteur autour de l'avenue de Gail, considéré par tous les interlocuteurs comme "sensible", concentre une forte population étrangère, composée surtout de Turcs. Ce phénomène s'expliquerait, selon les décideurs, par une volonté communautaire des familles, par le faible coût des loyers, le nombre élevé de grands logements et les problèmes de cohabitation entre les populations turques et les autres habitants.

La population logée dans ce parc est peu mobile. Les seuls mouvements relevés sont ceux dus aux transformations au sein de la famille.

Avant d'accéder à un logement social, les étrangers viendraient de logements insalubres en centre ville ou directement du pays d'origine. **Quelques étrangers quittent le parc social pour accéder à la propriété,** soit en construisant dans un lotissement (Portugais), soit en achetant une maison dans le parc ancien dégradé qu'ils réhabilitent avant de la louer (Turcs). La ville reconnaît utiliser le droit de préemption face à cette pratique des Turcs. Quelques Turcs ont accédé à la propriété en lotissement (lotissement de la Commanderie), c'est un secteur actuellement délaissé par la population française.

VÉCU DU LOGEMENT ET TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

▼ Sur les six personnes rencontrées à Obernai, deux sont propriétaires (Portugais, Turc), deux sont locataires dans le parc HLM (Turc, Marocain) et une est locataire dans le parc privé (Turc). Elles ont entre 40 et 50 ans, sauf une personne plus jeune d'origine turque et ayant acquis la nationalité française. Toutes sont nées à l'étranger et sont arrivées en Alsace au début des années soixante-dix.

Avant de venir en France, ils occupaient le plus souvent une maison individuelle sauf, dans un cas, où il s'agissait d'un logement dans un immeuble collectif. Une partie d'entre eux vivait en milieu urbain (+ de 50.000 habitants) et les autres en milieu rural (de moins de 2.000 à 10.000 habitants).

Une personne (Turc) propriétaire de son logement au pays d'origine l'est toujours actuellement. Une autre personne a acquis une maison au pays d'origine, une fois installée en France (Marocain). Pour cette personne, l'achat d'une maison s'inscrit dans un projet de retour. **Les autres enquêtés ont des projets plus flous ("oui, mais pas tout de suite", "non, pas pour l'instant"...)** néanmoins ils font preuve d'un attachement au pays d'origine peu observé ailleurs.

A part l'enquêté Portugais qui a habité durant quelques temps dans un foyer ailleurs qu'en Alsace, tous les autres sont arrivés directement en Alsace, à Obernai ou dans des communes proches.

Trois personnes ont trouvé à se loger à leur arrivée dans le parc locatif privé et deux dans le parc locatif social. Les trajectoires ont ensuite été très variables. Certains sont restés dans le parc d'accueil, d'autres ont accédé à la propriété, d'autres encore ont changé de parc.

Les déménagements s'expliquent, au niveau du logement HLM, par une volonté d'adaptation de la taille du logement à la composition de la famille, et au niveau du parc privé, par des obligations liées au propriétaire (vente de la maison, logement repris par le propriétaire).

Les locataires HLM perçoivent leur situation comme subie (Turc), aucun autre logement n'étant disponible, ou souhaitée (Marocain), puisqu'elle correspondait à la volonté d'accéder à de grands logements peu chers. La durée d'occupation y est longue (environ 15 ans).

Le locataire privé dit avoir rencontré des difficultés pour obtenir le logement et être globalement satisfait de son logement, même s'il aimerait que celui-ci soit plus grand et plus confortable. Ce qui le pousse d'ailleurs à envisager un déménagement.

Les locataires, quels qu'ils soient, rêvent d'habiter une maison individuelle. Ce rêve est partagé par les propriétaires qui eux reconnaissent l'avoir réalisé. Ils ont accédé à la propriété dans les années 80, soit en acquérant une ancienne maison à rénover (Turc), soit en construisant une maison (Portugais). Les opportunités financières se trouvant dans le centre-ville, le premier s'y est installé, le second ayant construit dans un lotissement.

En définitive, Obernai dispose d'un parc locatif social important (23,5 % des résidences principales) mais assez ancien. Le parc privé, en centre ville, est cher et, en partie, composé de logements insalubres. Ces deux secteurs, spécifiques, jouent conjointement le rôle de parc d'accueil pour les étrangers. Même si 62 % des étrangers sont locataires dans le parc locatif privé.

Les étrangers qui logent dans le parc locatif social sont concentrés, principalement, dans le secteur avenue de Gail (surtout population turque). Cette concentration a des origines différentes selon les interlocuteurs, volonté communautaire pour les bailleurs, ajustement du logement à la taille de la famille pour les étrangers.

Les trajectoires résidentielles sont très variables, tous souhaitant en définitive accéder à une maison individuelle. Or peu d'étrangers sont propriétaires (moins de 10 %). Ceux qui arrivent à accéder à la propriété sont

Italiens et Portugais, dans les lotissements, ou plus rarement Turcs, dans le centre ancien vétuste en particulier.

La Ville, face au phénomène d'accession à la propriété par les Turcs, oppose son droit de préemption et mise, en terme de politique de l'habitat, sur une politique de développement des lotissements.

SAVERNE

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LOGEMENTS

▼ **Saverne est une commune de 10.278 habitants comprenant 9,7 % d'étrangers.** De tous les sites observés, c'est la commune qui a connu la croissance la plus forte au niveau de la population étrangère (2,2 %). **Elle est composée à 81 % de personnes non européennes, plus de la moitié étant turcs.**

Le taux d'activité des étrangers est supérieur à celui des Français. Mais, les étrangers sont fortement touchés par le chômage puisque ils sont trois fois plus nombreux que les Français dans cette situation.

▼ Le parc de logement est marqué par un taux de vacance de 6,7 %, ce qui est un peu supérieur à la moyenne régionale (6,2 %).

Seulement 11,2 % des étrangers sont propriétaires contre 42,3 % des français. Ces accédants étrangers sont, majoritairement, Italiens mais aussi Marocains, Portugais et Turcs. C'est, en fait, au niveau du **parc locatif privé que logent, le plus souvent, les étrangers.** Toutefois, ils sont de plus en plus nombreux à accéder au parc locatif social.

La forte présence des étrangers dans le parc locatif privé peut expliquer les différences relevées entre Français et étrangers par rapport aux conditions de logement. Ces derniers résident plus souvent que les Français dans des logements inconfortables. La moitié d'entre eux, seulement, dispose d'un logement ayant toutes les commodités alors que c'est le cas de 80 % des Français.

▼ **Saverne a un parc locatif social très faible** puisqu'il ne représente que 7,6 % des résidences principales. Il est à 85 % composé d'immeubles collectifs. **Peu de logements y sont vacants.** Ce parc a été construit en majeure partie entre 1975 et 1989 et n'a pas connu d'évolution depuis.

OPUS 67 est le principal bailleur sur Saverne, avec 201 logements, soit 55 % du parc locatif social. Un peu plus d'un tiers sont occupés par des ménages étrangers. La plus grande partie du parc est située dans le secteur de la rue des Gravières (165 logements, soit 82 % du parc OPUS 67), à la sortie de ville, à proximité du cimetière militaire et des usines. On y trouve une population étrangère importante puisque, selon les groupes de logements, **le pourcentage de ménages étrangers varie de 22 % à 56 %.** L'ensemble des logements de ce secteur, construit entre 1956 et 1976, a fait l'objet d'une réhabilitation.

La **SIBAR** dispose également sur ce secteur d'un ensemble collectif datant de 1974. Deux autres groupes de logements, construits plus récemment, en dehors de ce secteur ont **un faible pourcentage d'étrangers (14 % des locataires).**

PERCEPTION DU SITE PAR LES DÉCIDEURS

▼ **La situation du logement sur Saverne paraît bloquée ; la ville souffrirait d'un déficit de logements. Le parc locatif social est saturé et connaît un faible taux de vacance.** Par contre le taux de rotation est élevé en raison de la proximité de la base aérienne de Phalsbourg.

Le parc locatif privé, situé surtout au niveau du centre ville, est un parc très ancien qui a déjà fait l'objet de deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat. L'accès à ce parc ne semble pas poser de problèmes majeurs pour la population étrangère.

Le marché de l'accession à la propriété apparaît globalement peu dynamique. Toutefois, la municipalité relève **un fort taux d'acquisition de maisons dégradées par les Turcs au niveau du centre ville.** Cette accession résulterait d'une absence d'offre de logements locatifs correspondant aux demandes des ménages. La municipalité reconnaît préempter ponctuellement pour éviter les phénomènes de regroupements communautaires.

En fait, **la population étrangère est surtout concentrée au niveau du quartier des Gravières.** Ces logements ont été construits en même temps que la vague migratoire correspondant à l'arrivée de ces familles. Ce secteur considéré comme "sensible" semble poser un certain nombre de problèmes d'ordre social (regroupement communautaire, cohabitation difficile, présence de "cas sociaux"...). Depuis 1978, **la Mairie s'oppose à toute extension de l'habitat social dans ce secteur.** Par contre, elle a acquis récemment, au centre ville, un immeuble qui après réhabilitation permettra la création de 18 logements "très sociaux". Elle a également en projet la construction de logements sociaux, d'une Zone d'Aménagement Concertée et d'un lotissement communal.

VÉCU DU LOGEMENT ET TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

▼ **Trois locataires privé (Marocain, Portugais, Turc), deux locataires HLM (Turcs) et un propriétaire (Turc) ont fait l'objet d'un entretien à Saverne.**

Ces familles ne sont pas arrivées toutes au même moment, les Turcs se sont installés entre 1975 et 1985, les autres sont arrivées avant 1975. On repère également deux groupes au niveau de l'âge : 4/6 ont entre 40 et 65 ans et deux ont entre 20 et 30 ans. Mais tous sont nés à l'étranger.

Ils y habitaient la plupart du temps dans des maisons individuelles et un seul d'entre eux logeait dans un appartement dans un immeuble collectif. Ce logement se trouvait dans une grande ville, mais le plus souvent (3/6), **ils vivaient dans une ville moyenne voire petite.**

En dépit du fait que **trois des enquêtés soient déjà propriétaires au pays d'origine** - un l'étant déjà avant l'immigration et les deux autres l'étant devenu depuis -, **les projets de retour sont rares et flous.** Sauf pour l'enquêté Portugais qui dit vouloir retourner au pays pour la retraite.

En dehors de l'enquêté Marocain qui a transité par une autre région, logeant dans un foyer, tous ont opté pour l'Alsace attiré par les opportunités d'emploi.

A leur arrivée, les enquêtés ont trouvé à se loger dans le parc locatif social ou en foyers. Tous soulignent le manque de confort des logements, qui a souvent été

à l'origine de déménagements. Dans la majeure partie des cas, **les trajectoires résidentielles n'ont pas démarré à Saverne**, mais l'installation dans cette ville s'est faite après moins de deux ans après l'arrivée et depuis on note une stabilité de la population.

Les locataires HLM ont très bien vécu leur emménagement car ils ont trouvé des **loyers moins chers et des logements plus confortables** que dans le parc privé d'où ils viennent.

En dépit d'un constat de non-difficulté à accéder à un logement, on relève qu'il faut plus de deux ans pour obtenir un. Par réaction peut-être, on observe ensuite une forte stabilité (même si la durée d'occupation dans le parc locatif social est variable), qui peut également s'expliquer par la grande satisfaction relevée par rapport à ce logement.

Le degré de satisfaction des locataires du parc privé est variable. Une personne (Marocain) n'ayant pu accéder à un logement en HLM perçoit son logement comme "subit". Les autres ont une vision positive due au fait qu'ils ont obtenu un logement confortable. **La plupart souhaitent déménager dans un logement plus grand ou situé à un autre endroit de la ville.** Mais l'aspect financier les limite. Tout comme les locataires du parc HLM, **leur idéal est la maison individuelle**, sachant que l'un d'entre eux ne l'envisage pas en France.

Pour le propriétaire, le logement rêvé est la maison individuelle (en accession) dans laquelle il vit. Cette accession a consisté en l'achat d'une vieille maison à rénover, proche du centre-ville. Il n'exprime pas le désir de déménager.

Saverne se présente donc comme **une ville disposant d'un parc locatif social peu développé et d'un parc locatif privé relativement ancien.**

Le plus souvent les personnes rencontrées ont au départ trouvé à se loger dans le parc locatif social mais en dehors de Saverne.

Au niveau de Saverne, étant donné les caractéristiques du marché du logement, **les étrangers logent principalement dans le parc privé (56 %), 26 % logent en HLM alors que seulement 11 % sont propriétaire.**

Les locataires du parc privé mettent en avant le souhait de trouver un logement plus grand ou mieux localisé. À l'opposé, **ceux logeant actuellement en HLM sont satisfaits de leur logement, confortable et peu onéreux.** D'autant qu'ils ont dû attendre une période relativement longue (plus de deux ans) avant de l'obtenir. Ils sont concentrés dans le secteur de la rue des Gravières.

Quelques ménages, turcs notamment, ne pouvant obtenir un logement dans ce parc, optent pour l'accession dans le centre ancien insalubre.

Face à ces difficultés, **la Municipalité envisage d'accroître le nombre de logements sociaux** mais en dehors de la rue des Gravières déjà saturée.



STRASBOURG

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LOGEMENTS

▼ **Strasbourg comprend 252.272 habitants dont 13,9 % sont des étrangers.** Leur nombre a augmenté de 1,2 % entre le recensement de 1982 et celui de 1990. Elle est composée à 76 % de ressortissants non européens (Marocains, Turcs et Algériens).

Au niveau de l'emploi, les taux de chômage observés sont largement supérieurs à ceux relevés sur le Bas-Rhin. On a donc une population plus précarisée, à l'intérieur de laquelle la population étrangère est deux fois plus fréquemment à la recherche d'un emploi. En effet, 21,8 % des étrangers sont chômeurs contre 11,6 % des Français.

▼ La population étrangère réside plus souvent que les Français dans des logements construits entre 1949 et 1974. Par contre, ces derniers sont plus nombreux à occuper le parc ancien, antérieur à 1949. Le taux de vacance est de 6,6 % pour l'ensemble des logements.

Le statut de propriétaire est globalement rare à Strasbourg (21,8 % des habitants). En dépit d'une augmentation de leur nombre au sein de la population étrangère entre 1982 et 1990, seulement 6,6 % des étrangers ont ce statut (23,6 % pour les Français). Il s'agit principalement d'Italiens, de Portugais, d'Espagnols, et dans une moindre mesure de Marocains, de Turcs et d'Algériens.

Mais les populations non européennes restent globalement tributaires du parc locatif HLM, alors que les étrangers d'origine européenne occupent majoritairement le parc locatif privé. Ce phénomène était moins marqué en 1982, les étrangers étant plus souvent, quelque soit leur nationalité, logés dans le parc locatif privé.

► QUARTIER KOENIGSHOFFEN

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LOGEMENTS

▼ La population de Koenigshoffen représente 5,7 % de l'ensemble de la population strasbourgeoise et compte 17,6 % d'étrangers, 79 % d'entre eux n'étant pas d'origine européenne. Le taux de chômage des étrangers y est le double de celui des Français (22,3 % contre 10,6 %).

La population étrangère est moins mobile que la population française. En effet, 81 % des étrangers habitaient déjà la quartier en 1982 contre 77 % des Français. Le parc de logement est plus récent que celui de l'ensemble de la communauté strasbourgeoise.

Les étrangers sont plus souvent présents dans le parc HLM que les Français. Toutefois **la moitié des étrangers logent dans le parc locatif privé (c'est le cas en particulier des Turcs).**

VÉCU DU LOGEMENT ET TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

▼ N'ayant pas pu mener des entretiens dans le parc locatif social, nous avons rencontré quatre personnes locataires dans le privé (deux Turcs, un Marocain, deux Portugais). Tous sont nés à l'étranger et sont arrivés en Alsace entre 1975 et 1985. L'enquêté le plus anciennement arrivé est Marocain et les plus récents sont Turcs.

Au pays d'origine, ils vivaient tous en maison individuelle dans des villages de moins de 2.000 habitants. Parmi les enquêtés, deux sont propriétaires d'un logement au pays d'origine, l'un (Portugais) l'ayant acquis depuis son arrivée en France, l'autre étant déjà propriétaire avant d'émigrer (Marocain). Tous les deux l'ont acquis pour en profiter au moment des vacances, mais aussi pour éventuellement y retourner un jour (en cas de perte d'emploi ou lors de la retraite).

Lors de leur arrivée, ils ont trouvé à se loger dans le parc locatif privé (foyers principalement). Les logements occupés, s'ils étaient satisfaisant sur le plan de leur localisation, ne disposaient que d'un niveau de confort faible. Ce premier logement, n'est dans aucun cas, le logement actuel. Chaque famille a occupé au moins trois logements successifs, les amenant à circuler entre les différents quartiers et communes de la CUS.

L'emménagement dans le parc privé est relativement bien vécu, même si la moitié des enquêtés reconnaît y être par obligation. En effet, l'accessibilité des logements HLM étant réduite et la possibilité de trouver dans ce parc des logements rapidement a conditionné ces installations. Ils disent ne pas avoir rencontré de difficultés pour obtenir un logement (sauf le Marocain qui a eu des problèmes de langue).

Le quartier est défini comme agréable car calme et ne connaissant pas de problèmes de sécurité. Mais trois enquêtés sur quatre se plaignent du manque de pièces et souhaiteraient déménager pour accéder à des logements plus grands.

Le rêve d'acquérir un jour une maison individuelle est présent chez tous les enquêtés, même si certains (Turc) pensent que l'obstacle financier ne leur permettra pas de le réaliser.

► QUARTIER MEINAU

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LOGEMENTS

▼ La Meinau est un quartier important de Strasbourg puisqu'ils concentrent 17.000 habitants environ, soit 6,7 % de la population. 17,8 % de la population du quartier est étrangère. Les étrangers subissent un peu plus fortement la crise économique. 23,9 % sont à la recherche d'un emploi contre 10,7 % des Français. Peu de personnes sont venues s'installer dans le quartier depuis 1982. Par contre on relève une forte mobilité par rapport au logement pour les Français et

les étrangers mais plus sensible pour ces derniers. **63 % des étrangers résident dans le parc locatif social** alors que c'est seulement le cas de 20 % des Français. Quelques étrangers, surtout des Italiens, et dans une moindre mesure des Portugais, des Espagnols et des Turcs ont accédé à la propriété. CUS Habitat et la SIBAR gèrent à eux seuls la majeure partie des logements sociaux du quartier. **Ils hébergent dans leur parc, respectivement, 35 % et 10% de ménages étrangers.**

VÉCU DU LOGEMENT ET TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

▼ Toutes les personnes rencontrées à la Meinau sont d'immigration ancienne (sauf une née en France). Elles sont, en effet, arrivées au plus tard en 1975 en Alsace. Actuellement elles logent en partie dans le parc HLM (4 personnes : 1 Italien, 1 Marocain et 2 Turcs), en partie dans le parc privé en location (1 Algérien) et en accession (1 Portugais).

Au pays d'origine, ils vivaient pour la plupart en maison individuelle, la moitié en milieu urbain et l'autre moitié en milieu rural. Une personne était propriétaire de son logement (Marocain) mais ne l'est plus actuellement et ne fait aucun projet de retour. Par contre **deux personnes ont acquis un logement au pays d'origine depuis leur arrivée en France** (Portugais et Turc) pour s'y rendre ponctuellement pendant les vacances notamment. **Ils émettent l'idée d'un éventuel retour mais qui reste très flou.**

Le premier logement occupé en France, quel que soit le statut d'occupation et la localisation, est un logement collectif de plus ou moins grande taille. Le plus souvent **ils ont trouvé à se loger dans le parc privé.** Du fait des conditions de vie mauvaises, pratiquement tous ont déménagé, **passant du même coup du parc locatif privé au parc locatif social.** L'obtention d'un logement dans le parc locatif social les a amené à s'installer à la Meinau. Précédemment ils ont habité dans différents quartiers ou communes de la CUS.

La volonté d'accéder à un logement HLM était motivée par le faible coût des loyers et la possibilité d'obtenir un logement plus grand et plus confortable. Une fois cet objectif atteint, les enquêtés sont demeurés dans ce logement et l'occupent depuis plus de 20 ans. Le logement leur convient parfaitement même si l'immeuble est souvent présenté comme problématique. **Ils vivent souvent dans de grands ensembles collectifs.** Ils apprécient le quartier mais soulignent l'existence de délinquance. **Mais aucun locataire HLM ne souhaite déménager.** S'ils rêvent d'une maison à la campagne, ils disent ce projet irréaliste pour des raisons financières.

La stabilité dans le parc privé est moindre. Le fait d'y habiter résulte pour l'enquêté rencontré de **l'impossibilité d'accéder au parc HLM.** Le logement ne répondant pas à ses attentes (pour des problèmes de confort et de taille notamment), il envisage de déménager pour accéder à un logement plus grand dans le quartier. Comme les locataires précédents, il rêve d'accéder à une maison individuelle et il pense que ce projet est réaliste.

Cette volonté d'accéder à une maison individuelle concerne également la personne actuellement propriétaire. En effet celle ci ayant acquis une maison ancienne à rénover, souhaiterait une villa, même si ce projet n'est qu'un rêve et qu'actuellement il ne veut pas déménager.

► CITÉ DE L'ILL

note : aucun entretien auprès de familles étrangères n'a pu être réalisé sur ce site.

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LOGEMENTS

▼ La population de la Cité de l'Ill, n'est qu'un sous-ensemble d'un quartier plus vaste, la Robertsau, et ne représente que **2 % de la population strasbourgeoise**. La population étrangère y est un peu plus importante que sur les autres quartiers retenus puisque **22,8 % de la population est étrangère**.

En ce qui concerne l'emploi, la population française apparaît plus précarisée que dans les autres sites, néanmoins les étrangers demeurent plus souvent touchés. 22,7 % des étrangers sont chômeurs contre 15,3 % des Français.

La population y est stable au niveau du quartier et même du logement. Rares sont les personnes propriétaires de leur logement, le statut le plus répandu au niveau des étrangers est celui de locataire HLM, quelque soit la nationalité considérée. La Cité de l'Ill, géré par Habitation Moderne, se compose de 1760 logements dont **23 % sont occupés par des ménages étrangers**. Les logements ont été construits, pour une partie, à la fin des années 50 (Cité de l'Ill 1 : 1522), et pour les autres, au cours des années 70 (Cité de l'Ill 2 : 238).

► CITÉ SPACH

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LOGEMENTS

▼ La cité Spach est un **petit ensemble d'habitat social** construit en majeure partie en 1903 et comprenant 120 logements. **Parmi ces logements, 16,5 % sont occupés par des étrangers**.

VÉCU DU LOGEMENT ET TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

▼ Les trois enquêtés rencontrés, tous locataires HLM, sont nés à l'étranger. Ils y vivaient **soit en maison individuelle (Algérien et Turc), soit dans un appartement dans un immeuble collectif (Allemand)**, dans une grande ville ou en milieu rural (Turc). Aucun d'entre eux n'était propriétaire au pays d'origine, ni ne l'est devenu depuis. Toutefois, l'enquêté Turc a émis l'intention d'investir dans l'immobilier pour s'y rendre durant les vacances, voire éventuellement pour y vivre dans 15-20 ans.

Leur arrivée en Alsace est récente et directe, pour deux d'entre eux au moins (fin des années 80, début des années 90), le dernier enquêté ayant transité par une autre région.

Ils se sont installés soit en foyer (2/3), soit dans un immeuble de moins de dix logements. Ils ont finalement choisi de vivre en HLM car les loyers y sont moins chers et ils ont la possibilité d'obtenir de grands logements. Toutefois, l'emménagement ne s'est pas toujours bien passé. L'enquêté turc notamment est peu satisfait de son logement qu'il juge dégradé et petit.

Tous néanmoins apprécient l'immeuble et le quartier pour leur calme, et du fait d'un bon voisinage. **Si deux sur les trois souhaitent déménager, c'est pour un autre logement HLM**.

La maison rêvée reste pour la plupart une maison individuelle, notamment en accession, et demeure à leurs yeux accessible.

PERCEPTION DES SITES PAR LES DÉCIDEURS

▼ **Le marché du logement locatif social est fortement tendu sur Strasbourg**, où les demandes ne cessent d'augmenter alors que dans le même temps, selon les bailleurs, le profil des candidats se détériore (faibles ressources, familles en difficultés ...).

Cette situation est ressentie avec d'autant plus d'accuité par les étrangers qu'ils ont **peu de chances d'accéder à un logement dans le parc locatif privé en raison des préjugés négatifs des propriétaires à leur égard**. "Leur parcours résidentiel leur est imposé". Néanmoins, lors de leur arrivée, ils trouvent à se loger dans le parc locatif privé insalubre plus facilement qu'en HLM. Dès qu'ils le peuvent ils quittent ce logement de transit pour s'installer dans un logement social. **Les sorties de ce parc en direction de l'accession sont très rares.**

Les parc locatifs sociaux des sites étudiés logent, globalement, 20 à 30 % de ménages étrangers, principalement issus du Maghreb ou de Turquie. Cette présence s'explique par le nombre élevé de grands logements.

Actuellement, **la politique de peuplement** mise en place dans un objectif de mixité sociale (instauration de quotas) est un obstacle à l'accès des étrangers au parc locatif social.

On constate donc qu'au niveau de Strasbourg, **50 % des étrangers sont locataires dans le parc privé**, 36 % dans le parc HLM et seulement 7 % sont propriétaires. Ces propriétaires sont principalement d'origine européenne. **Les populations non européennes sont tributaires du parc locatif HLM.**

D'ailleurs, sur les quartiers étudiés, Koenigshoffen, Meinau, Cité de l'III et Cité Spach, **les étrangers sont majoritairement locataires en HLM**. Ce comportement peut s'expliquer par la **relative inaccessibilité du parc privé aux étrangers**, en raison de son coût et des réticences des propriétaires, sauf dans les secteurs vétustes. **C'est souvent dans cette partie du parc qu'ils trouvent leur premier logement.**

Mais ce parc demeure un parc de transit, l'objectif étant pour ces familles d'accéder à un logement HLM, apprécié pour son confort et son faible coût. Mais ce parc locatif social apparaît également comme un parc où la population demeure captive ne pouvant réaliser son rêve d'accession à une maison individuelle. S'ils apprécient le logement, ils expriment souvent des réticences au niveau de l'immeuble et du quartier où se posent des problèmes de délinquance notamment.

On observe actuellement un durcissement de la politique de peuplement rendant ce parc de plus en plus difficile d'accès.



WISSEMBOURG

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LOGEMENTS

▼ **Wissembourg compte 7.747 habitants dont 7,6 % sont étrangers.** Wissembourg fait partie des quelques sites où cette population a augmenté entre 1982 et 1990 (+1,2 %). Elle est composée à 70 % de ressortissants non européens, mais se singularise par le faible pourcentage de Turcs (25,4 %).

La population de Wissembourg est peu touchée par le chômage. Néanmoins, les étrangers sont un peu plus exposés que les Français (respectivement 12,5% et 6,6%).

▼ **Le parc de logement est relativement ancien** puisque près de 40 % des logements ont été construits avant 1949. D'autre part, le taux de vacance y est relativement faible (5,4 %).

Près de la moitié des Français sont propriétaires, alors que ce n'est le cas que de 27 % des étrangers. Ceux-ci occupaient, en 1982, surtout le parc locatif privé. Depuis ils se sont orientés, d'une part vers le parc locatif HLM et d'autre part, dans une moindre mesure, vers l'accession à la propriété. Les accédants sont pour la majeure partie Allemands. Les autres, moins nombreux, sont Algériens et Turcs. Le passage de la situation de locataire du parc privé à celui de locataire du parc HLM est surtout repérable au niveau des populations turque, tunisienne et marocaine.

▼ **Le parc locatif social représente 13,3 % de l'ensemble des logements.** Les deux tiers sont des logements collectifs. Le taux de vacance y est nul. Par contre le taux de mobilité est supérieur à celui relevé sur l'ensemble du parc. Ce taux peut s'expliquer par le passage, pour une partie de la population étrangère, du locatif privé au locatif social.

OPUS 67 gère 85 % du parc social. Ce parc est composé à 21,5 % de logements individuels. Sur les 362 logements, construits de 1957 à 1991, 63 sont occupés par des ménages étrangers soit 16 % du parc. 32 % de ces locataires étrangers sont Turcs, 30 % sont Marocains et 18 % sont Algériens. **Toutefois cette présence varie en fonction des localisations et du type d'habitat.** Ainsi certains immeubles (rue du Faisan et des Alouettes) comptent 36 % de locataires étrangers. Le secteur où ils trouvent est une zone de forte concentration HLM, puisqu'on y recense 246 logements soit 68 % de l'ensemble du parc d'OPUS 67.

PERCEPTION DU SITE PAR LES DÉCIDEURS

▼ **Wissembourg connaît un marché du logement tendu** qui s'explique par la proximité de la frontière allemande. Les Allemands accèdent en masse à la propriété à Wissembourg en raison du taux de change avantageux. La

municipalité parle "d'invasion" et s'inquiète de la montée des prix qui en résulte. **Les étrangers logent en grande partie dans le parc locatif social.** Ce parc est concentré à la frontière allemande. Il est composé à la fois de pavillons individuels et de petits collectifs, plus anciens et ayant des loyers moins élevés. **Le secteur comprenant ces logements est perçu comme "sensible" en raison de la concentration d'étrangers et des problèmes de délinquance.** La population étrangère est concentrée dans le secteur de la rue du Faisan. Cette concentration résulterait, selon la municipalité d'une part d'une politique délibérée de peuplement visant à ne pas répartir les populations étrangères sur tous les secteurs, d'autre part d'une tendance des étrangers à se regrouper et, enfin de la volonté des étrangers de payer des loyers faibles.

Les étrangers rencontreraient des difficultés pour accéder au parc locatif privé, mais aussi au parc locatif social en raison de la politique de peuplement mise en place.

Face à cette situation, de plus en plus d'étrangers, notamment des Turcs, ont recours à l'accession. Si les Allemands achètent des maisons ayant une forte valeur architecturale, les Turcs investissent plutôt dans des maisons anciennes, plus modestes, pour les réhabiliter. Ce comportement des Allemands comme des Turcs, dérange la population locale et incite la municipalité à utiliser le droit de préemption (cf. article de Sabine VETTER, "Vers une politique de l'habitat trans-frontalière", Les Cahiers de l'Habitat, n° 20, 1993).

VÉCU DU LOGEMENT ET TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

▼ Conformément aux statistiques observées, **le parc privé semble remplir une fonction d'accueil lors de l'arrivée d'étrangers à Wissembourg ou dans des communes voisines.** Toutefois, **leurs trajectoires semblent ensuite les conduire vers le parc locatif social,** alors que par ailleurs, rien ne les prédisposait à devenir locataires HLM.

En effet, sur les cinq enquêtés rencontrés à Wissembourg, quatre sont nés à l'étranger et vivaient alors en maison individuelle, avec un niveau de confort relativement important. Deux étaient par ailleurs propriétaires de leur logement et le sont restés en dépit de leur départ pour la France.

Lors de leur arrivée en France (en Alsace ou ailleurs), ils ont pratiquement tous obtenu un logement dans le parc privé, sauf un dans le parc locatif social. Ils vivaient alors le plus souvent dans des maisons individuelles ou de petits immeubles collectifs de moins de dix logements.

À partir de ce premier logement, les trajectoires résidentielles ont pris des directions très différentes selon les cas. Toutefois, elles les ont amené, soit pour des raisons de confort, soit pour des raisons familiales, ou encore de localisation à emménager en **logement HLM ou éventuellement à accéder à la propriété.**

L'emménagement en HLM a été bien vécu par les trois enquêtés actuellement locataires dans ce parc (deux Turcs, un français d'origine marocaine). Toutefois, **le fait d'accéder à ce parc relève plutôt d'une absence de choix que d'une réelle volonté.** Ils y sont souvent depuis longtemps (plus de 10 ans). Ils se disent satisfaits du logement et du quartier. **Néanmoins, 2/3 souhaitent déménager.** Sur le plus long terme, ils rêvent de loger dans une maison individuelle.

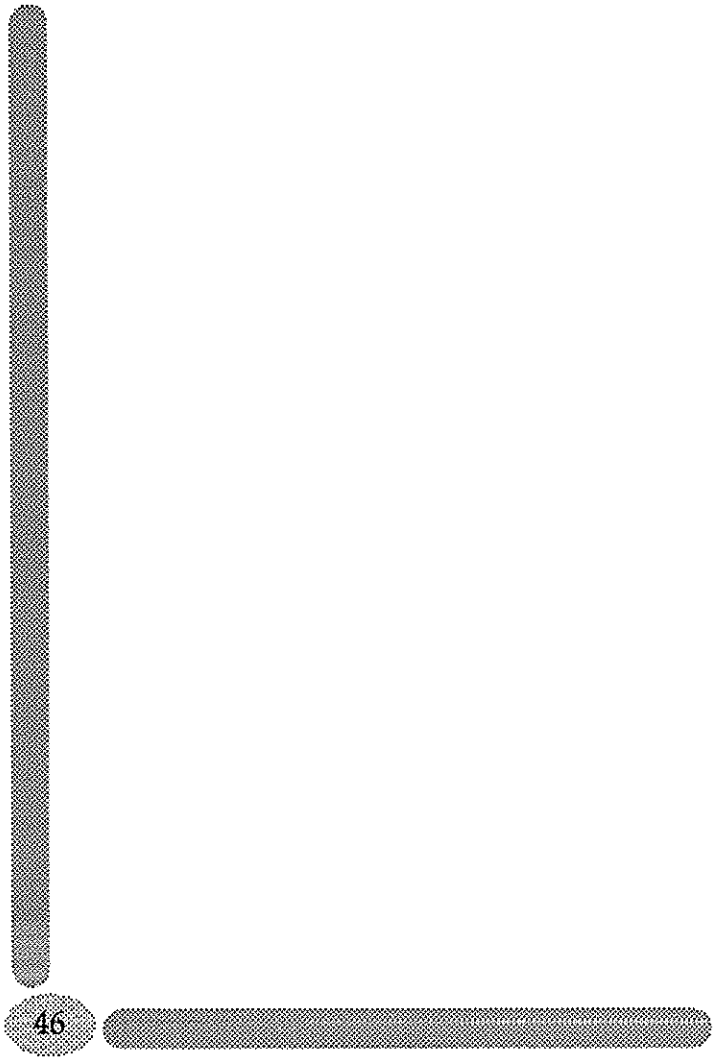
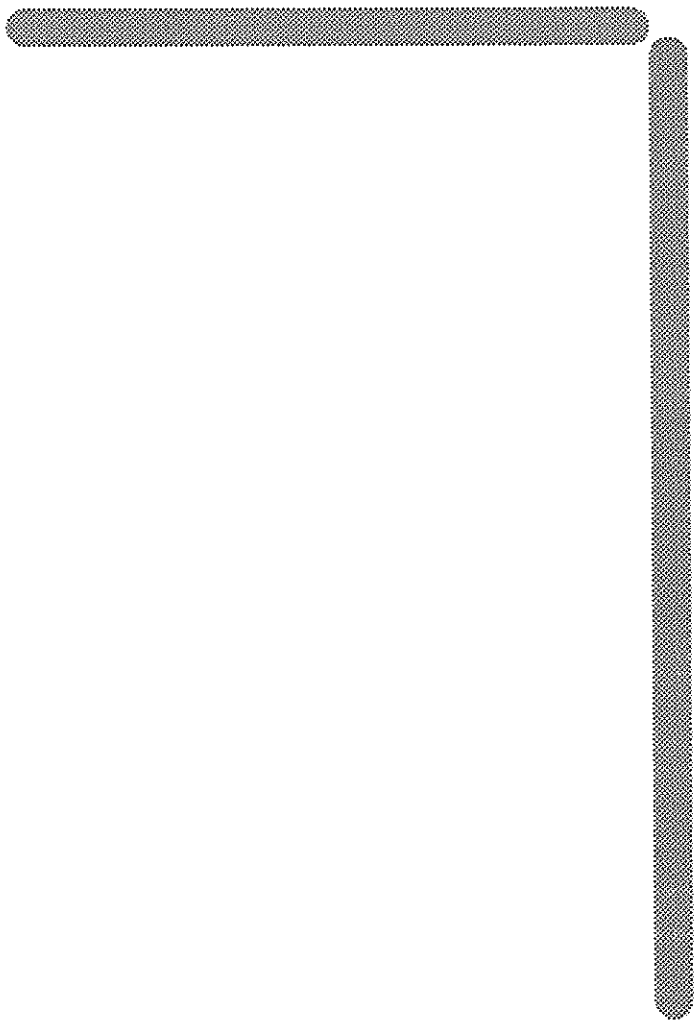
La personne locataire dans le parc privé (français d'origine algérienne) formule seulement le désir d'obtenir un logement plus grand. Elle **apprécie peu son logement actuel qu'elle n'a pas choisi** et qu'elle trouve trop petit et inconfortable. Elle se plaint également de la vétusté de l'immeuble (elle loge dans une maison individuelle avec plusieurs logements), ainsi que du voisinage.

Le propriétaire (Turc) ne souhaite pas déménager car il estime avoir pu, au travers de son logement actuel, faire coïncider rêve et réalité. Il a en effet **construit une maison dans un lotissement où il se sent bien**. Cet élément est d'autant plus important que cette personne, après avoir vécu quelques années dans un logement du parc privé qu'elle a fuit pour des problèmes de confort, a transité par le parc social où elle se plaignait de la "mauvaise ambiance" qui y régnait.

Les éléments relevés suggèrent un **marché du logement tendu, notamment dans le parc privé**, en raison de la proximité de la frontière allemande. De ce fait, **32 % des étrangers sont logés dans le parc locatif HLM, 30 % dans le parc locatif privé et 27 % sont propriétaires**.

Toutefois le **parc locatif privé apparaît pour les familles étrangères le parc d'accueil**. Mais du fait des conditions de logement peu satisfaisantes, ces **logements sont abandonnés au profit du parc HLM**. Toutefois l'accès à ce parc n'apparaît pas réellement relever d'un choix mais est le seul secteur où il est possible d'obtenir un logement. **Les logements y sont appréciés pour leur confort et leur faible coût**. Une fois, installées dans ce parc HLM, souvent concentrés dans des secteurs spécifiques, les familles ont tendance à y demeurer, même si reste présent le désir, souvent illusoire, d'accéder à une maison individuelle.

En dépit d'un **marché difficile quelques étrangers accèdent à la propriété**. Il s'agit surtout d'Allemands, et dans une moindre mesure d'Algériens et de Turcs. Quelle que soit la logique inhérente à cette accession à la propriété (acquisition d'un patrimoine, stratégie d'adaptation en l'absence d'autres logements disponibles), elle entraîne **l'utilisation du droit de préemption par la municipalité**.



CERNAY

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LOGEMENTS

▼ Cernay est une commune comprenant un peu plus de 10.000 habitants. Les étrangers y sont nombreux puisqu'ils représentent 15,2 % de la population. Toutefois cette population a sensiblement diminué entre 1982 et 1990 (- 3,8 %). 67 % de ces étrangers sont des ressortissants n'appartenant pas à la CEE. Il s'agit surtout de Marocains et d'Algériens.

Cernay semble relativement épargnée par la crise économique puisque les taux de chômage, des Français comme des étrangers, sont inférieurs à la moyenne départementale. Néanmoins, le taux de chômage des étrangers (11 %) est un peu supérieur à celui des français (7 %).

▼ Le faible taux de vacance (4,4 %) laisse présager un marché du logement relativement saturé.

Comme sur la plupart des autres sites, le statut de propriétaire est plus répandu au sein des nationaux (49,1 %) que des étrangers (29,1 %), toutefois les étrangers sont plus nombreux qu'ailleurs à accéder à la propriété. Il s'agit principalement d'Italiens et, dans une moindre mesure, de Portugais. Les autres étrangers occupent plutôt des logements du parc locatif HLM. La population étrangère est un peu moins confortablement logée que la population française.

▼ Cernay dispose d'un parc locatif social important. 21,2 % des résidences principales sont des logements locatifs sociaux alors que la moyenne régionale est à 13,7 %. Malgré ce nombre élevé de logements sociaux, les taux de vacance (1,7 %) et de mobilité (6,2 %), faibles, tendent à montrer l'existence d'une population captive.

▷ QUARTIER BEL-AIR

▼ Le quartier Bel-Air se compose de 360 logements sociaux gérés par Habitat Familial d'Alsace. Ce parc a été construit dans la période entre 1958 et 1968. Environ la moitié des ménages seraient étrangers. Cette population étrangère se composerait principalement de Marocains (34 %), d'Algériens (33 %) et de Turcs (18 %).

PERCEPTION DU SITE PAR LES DÉCIDEURS

▼ En dépit d'une offre importante de logements sociaux, Cernay doit faire face à une forte demande en logements tant sociaux que privés.

Les logements vacants sont rares et les trajectoires résidentielles, notamment celles des étrangers, semblent bloquées. Les modifications de la cellule familiale sont les seules raisons qui permettent un déplacement à l'intérieur du parc de logement.

Le parc locatif privé étant difficilement accessible aux étrangers en raison de son coût, ils restent de plus en plus longtemps en HLM. Quelques étrangers accèdent à la propriété, mais ce mouvement demeure faible. En fait, c'est au niveau du parc locatif HLM que les étrangers sont le plus souvent logés.

Ces logements sont en grande partie anciens, inconfortables et situés en périphérie de la ville. Ainsi, le quartier Bel-Air, situé au sud de la commune, exclusivement composé de logements sociaux, concentre un grand nombre d'étrangers. Il est considéré, par un grand nombre de personnes, comme sensible en raison des problèmes de sécurité qui y sont observés et des agressions verbales. **La concentration d'étrangers sur ce quartier serait due au faible coût des loyers et aux réservations de Peugeot pour ses salariés.** Pour les étrangers, le logement social est une réponse à l'urgence. **Il ne répond pas à un choix mais il est devenu un lieu de vie.**

La Ville prévoit, dans le cadre de sa politique de l'habitat, de réhabiliter le quartier, de poursuivre le développement de la Zone d'Aménagement Concertée et projette la construction d'un lotissement.

VÉCU DU LOGEMENT ET TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

▼ Cinq personnes ont été rencontrées à Cernay ; trois sont locataires dans le parc social (Algérien, Marocain, Français d'origine marocaine) et deux sont propriétaires (Algérien et Italien).

Toutes sont nées à l'étranger et ont entre 40 et 60 ans. L'enquêté italien a migré un peu plus tôt que les autres en France, mais ils sont tous arrivés en Alsace dans les années 70.

Ils viennent **pour la moitié du milieu urbain et pour l'autre moitié d'un milieu semi-urbain.** Le plus souvent, ils logeaient en maison individuelle mais disposaient de peu de confort. Aucun à l'époque n'était propriétaire de son logement. Depuis, **quatre ont acquis un logement au pays d'origine.** La plupart du temps, ce logement constitue un pied à terre pour les vacances, mais pour deux des enquêtés (Algérien en HLM, Marocain en HLM), cet achat s'est fait dans la perspective d'un retour au pays (mais "plus tard").

A leur arrivée en France, ils ont trouvé à se loger soit dans le parc privé, soit dans le parc HLM. Ceux du parc privé ont pu aux termes de plusieurs années accéder à la propriété. Par contre, **les locataires du parc social sont restés attachés à leur premier logement.** Ainsi, ils l'occupent parfois depuis plus de 25 ans. L'emménagement dans un logement de ce parc résulte en fait d'une absence de choix, mais aussi de la possibilité de trouver des appartements confortables, grands et peu chers. Les personnes rencontrées disent ne pas avoir eu de difficultés pour obtenir un logement.

Aujourd'hui, ils souhaitent déménager parce que le quartier est vu comme dangereux (problèmes d'insécurité), pour accéder à un autre logement à Cernay ou à la propriété. Sachant qu'ils trouvent ces projets réalistes.

Pour les propriétaires, leur logement correspond à ce dont ils ont rêvé. L'un a acquis sa maison dans les années 70 (Italien), l'autre dans les années 80 (Algérien). Le premier a investi dans une maison ancienne à rénover en centre-ville alors que le second a fait construire une maison individuelle dans un lotissement.

Ils se sentent bien dans leur logement, mais aussi dans le quartier et la ville qu'ils trouvent calmes. L'Italien est également propriétaire d'une maison au pays d'origine mais ne formule pas de projet de retour. Pour l'Algérien, l'achat de la maison est dû à la présence des enfants en France.

On relève à Cernay **une forte demande de logements en dépit d'un parc locatif social important.** Ainsi, 34 % des étrangers logent dans ce parc locatif social, 14 % dans le parc privé et 29 % ont accédé à la propriété. Les propriétaires étrangers, nombreux sur ce site, sont surtout Italiens et Portugais.

Ils sont surtout **concentrés dans le quartier Bel-Air.** L'accession à ce parc ne résulte pas d'un choix, le parc locatif privé étant cher (logements anciens, peu confortables et excentrés) mais est devenu, de fait, **un lieu de vie.**

Il n'existe pas de parc d'accueil spécifique pour les étrangers. Selon les cas, ils trouvent à se loger dans le parc locatif privé ou social. Toutefois, ceux ayant obtenu un logement dans le parc social y demeurent, alors que ceux résidant dans le parc privé s'orientent, après plusieurs déménagements vers l'accession à la propriété.

Face aux besoins accrus de logement, la Ville prévoit de réhabiliter le quartier Bel-Air, de poursuivre l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée et projette de créer un lotissement.



COLMAR

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LOGEMENTS

▼ **Colmar a une population qui s'élève à 63.513 habitants, dont 12,5 % d'étrangers.** La population étrangère a peu évolué entre 1982 et 1990. Colmar se singularise des autres sites étudiés par un **plus fort pourcentage d'étrangers d'origine européenne (43 % des étrangers)**. En fait, les deux communautés les plus importantes sont portugaise et turque.

Les étrangers sont deux fois plus touchés par le chômage que les Français (respectivement 16,5 % et 8,1 %). Ces taux sont légèrement supérieurs à la moyenne départementale.

▼ **La population étrangère loge moins souvent que la population française dans des constructions récentes.** 21 % des Français occupent des logements construits après 1975 contre seulement 12 % des étrangers. Par contre, ces derniers sont plus nombreux dans les logements datant de 1949 à 1974.

Le statut de propriétaire concerne un peu moins d'un tiers des habitants de Colmar. En fait, **32 % des Français sont propriétaires contre seulement 14 % des étrangers, principalement des Italiens.** On trouve également parmi les propriétaires étrangers des Portugais, quelques Espagnols et Algériens, et très rarement des Turcs. **La majeure partie de la population étrangère est en fait locataire.** Les Algériens, Marocains, Turcs et Tunisiens occupent surtout le parc locatif social. Les Espagnols et Portugais sont plutôt dans le parc locatif privé.

▼ **Colmar est doté d'un parc locatif social important.** Il représente 32 % de l'ensemble des résidences principales et est principalement composé d'immeubles collectifs. Mais malgré ce nombre élevé de logements sociaux, le taux de vacance y est très faible (1,0 %) et rend compte d'un **marché du logement très tendu.**

▷ QUARTIER EUROPE

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LOGEMENTS

▼ Le quartier Europe, avec 10.310 habitants, concentre 16,2 % de la population de Colmar. **27 % des habitants sont des étrangers (56 % hors CEE).** Ce quartier est plus affecté que le reste de la ville par la crise économique. Les taux de chômage des Français et des étrangers, respectivement 13,7 % et 20,7 %, sont supérieurs à ceux relevés pour l'ensemble de la ville.

La majeure partie des étrangers, **80 % d'entre eux, est locataire dans le parc social.**

▼ **L'habitat social représente 80,2 % des résidences principales de ce quartier.** En fait, le quartier Europe concentre le plus fort taux de logements sociaux de

Colmar. **La Colmarienne du logement est le principal bailleur** puisqu'elle gère 85 % des logements sociaux du quartier. **Les ménages étrangers représentent 27,4 % de l'ensemble des locataires.** Il s'agit principalement de Turcs (22 %), de Portugais (19 %), de Marocains (17 %), d'Algériens (12 %) et d'Italiens (10 %).

VÉCU DU LOGEMENT ET TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

▼ Les neuf personnes rencontrées - huit en location dans le parc social (deux Turcs, trois Portugais, un Marocain, un Espagnol, un Français d'origine marocaine) et une en location dans le parc privé (Turc) - sont nées à l'étranger. **8/9 vivaient en maison individuelle en milieu rural (moins de 2.000 habitants).**

Seulement deux enquêtés avaient un statut de propriétaire (Portugais et Turc), ils l'ont d'ailleurs conservé jusqu'à ce jour. Trois autres enquêtés l'ont acquis après leur arrivée en France (Français d'origine marocaine, Portugais, Turc). La propriété sert surtout de pied à terre à l'occasion des vacances. **Seulement un enquêté propriétaire met en avant un projet de retour au pays d'origine (Portugais).** Globalement, seuls trois enquêtés émettent la possibilité à plus ou moins long terme de rentrer au pays.

La majeure partie des enquêtés est arrivée en Alsace dans les années soixante-dix (7/9), les autres étant d'immigration plus récente. **La plupart du temps, leur trajectoire résidentielle a débuté à Colmar.** Il y ont trouvé à se loger principalement dans le **parc locatif social.**

En dépit de conditions de confort non optimales, sept enquêtés sur neuf trouvaient leur logement satisfaisant. Pour des raisons de taille ou de confort, mais aussi pour se rapprocher du travail ou de la famille, ils ont été amenés à déménager. **La plus grande partie d'entre eux est restée tributaire du parc HLM.** Les autres sont passés par le parc locatif privé avant de revenir au parc locatif social.

Les enquêtés locataires dans le parc HLM considèrent que ce parc est le seul où ils peuvent concilier un loyer peu cher, un logement grand et confortable. Mais du même coup, **le logement HLM est également perçu négativement parce que subi, aucun autre choix n'étant possible.**

Globalement, ils expriment une grande satisfaction par rapport au confortable logement qu'ils occupent et qui est souvent situé dans de grands ensembles collectifs d'au moins dix logements. La satisfaction par rapport à l'immeuble est par contre moins évidente. En effet, ils mettent en avant les problèmes de dégradation, de bruit, de délinquance et d'insécurité, surtout ressentis au niveau des enfants.

Toutes ces raisons amènent **un peu plus de la moitié des personnes rencontrées à vouloir déménager.**

Parallèlement, **ils pensent pouvoir un jour accéder au logement de leurs rêves, à savoir la maison individuelle.**

L'enquêté locataire dans le parc privé est dans une situation particulière puisqu'il a obtenu son logement par l'intermédiaire de son employeur.

Il ne souhaite donc pas déménager, mais formule le même rêve que les autres locataires, même s'il pense que ce projet ne sera pas réalisable pour des raisons financières.

► CITÉ FLORIMONT

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LOGEMENTS

▼ La Cité Florimont est incluse dans le quartier Schuman. Elle se compose de **221 logements**, construits en 1954-56. **65 % des locataires sont des ménages étrangers pour la plupart d'origine non européennes** (Turcs : 30 %, Marocains : 29 %, Algériens : 29 %). La Cité a bénéficié d'une réhabilitation du bâti dans le cadre d'une convention de Développement Social des Quartiers au début des années 1990.

VÉCU DU LOGEMENT ET TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

▼ Quatre locataires de la Cité Florimont ont été interrogés. Il s'agit de deux Marocains, d'un Algérien et d'un Turc.

Il sont nés à l'étranger et sont arrivés directement en Alsace dans les années 70-75. Auparavant, dans le pays d'origine, ils logeaient dans des maisons individuelles, comprenant 3 à 5 pièces et disposant de peu de confort mais de beaucoup d'espace (jardins, dépendances), situés dans de petites agglomérations (moins de 10.000 habitants). Ils étaient le plus souvent locataires ou logeaient chez les parents (personnes mineurs). Deux d'entre eux (Marocains), après leur arrivée en France, sont devenus propriétaires au pays d'origine. Ils souhaitent profiter de cette maison durant les vacances. **Un seul envisage de retourner vivre au pays.**

A leur arrivée à Colmar, ils ont trouvé à se loger, soit dans le parc locatif social, soit dans des logements, souvent précieuses, mis à disposition par l'employeur. A cette époque, en effet, l'employeur faisait venir de l'étranger une main d'oeuvre qu'il ne trouvait plus localement et s'occupait également de la loger.

De parc d'accueil, au fur et à mesure du temps, le parc social s'est transformé en parc de "résidence".

En dehors de l'enquêté qui a connu différents baraquements, la mobilité résidentielle est réduite, tant sur le plan géographique (ils n'ont jamais quitté Colmar) que sur le plan du nombre de logements, ils n'ont pas ou peu déménagé et sont restés dans le parc HLM.

Même si un certain nombre mettent en avant le fait que l'accès au logement HLM résulte d'une absence de choix, ce parc semble bénéficier d'une image positive. Il permet d'accéder à un logement dont le loyer est peu élevé, d'avoir des logements confortables et grands et de se rapprocher de la famille.

Les enquêtés ont d'ailleurs eu des difficultés pour obtenir un logement dans le parc locatif social du fait du nombre élevé de demandes en attente. Ils n'ont parfois obtenu leur logement qu'après deux ans d'attente. Ils éprouvent une grande satisfaction par rapport au logement, qui apparaît plus modulée au niveau de l'immeuble et du quartier en raison de problèmes de bruit et de délinquance et cela en dépit d'un bon voisinage. Parmi les enquêtés, un seul veut déménager et devenir propriétaire d'une maison individuelle. Pour les autres, ce projet relève du rêve.

► CITÉ BEL-AIR

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LOGEMENTS

▼ La Cité Bel-Air, située à l'ouest du centre-ville, est une partie du quartier Mittelhart qui se compose de **244 logements** construits en 1961.

37 % de ces logements sont occupés par des ménages étrangers. Il s'agit principalement de Turcs (34 %), de Marocains (24 %) et d'Algériens (20 %).

VÉCU DU LOGEMENT ET TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

▼ Trois personnes ont été rencontrées dans la cité Bel Air, toutes locataires dans le parc social (1 Turc, 1 Marocain, 1 Français d'origine algérienne).

Elles sont toutes nées à l'étranger où **elles logeaient soit en maison individuelle (Marocain, Algérien), soit en appartement en immeuble collectif dans une grande ville (Turc)**. L'une d'entre elles (Marocain) était, et est toujours propriétaire. Un autre (Algérien) s'est rendu acquéreur d'une maison, depuis son arrivée en France, et s'y rend pour les vacances. Sur les trois enquêtés, finalement **un seul a exprimé le désir de retourner vivre éventuellement au pays d'origine**.

Aucun n'ayant vécu dans une autre région, ils sont arrivés en Alsace en partie dans les années 70-75 (Marocain) et en partie dans les années 1980-85 (Turc, Algérien).

Ils n'ont pas connu les mêmes itinéraires résidentiels.

Deux d'entre eux sont arrivés directement à Colmar et ont trouvé un logement HLM (Cité Bel Air). Depuis lors ils sont toujours restés dans ce même quartier, voir dans le même logement. C'est le cas de l'enquêté Marocain qui y habite depuis 22 ans.

L'enquêté turc a connu une plus grande mobilité, tant entre les différents parcs que sur le plan géographique. Il a d'abord trouvé à se loger dans le Bas Rhin, dans le parc privé. Puis il a changé (six logements en douze ans) **passant alternativement du parc locatif social au parc locatif privé**.

Les raisons pour lesquelles ils sont tous les trois locataires du parc locatif HLM, résultent principalement d'une logique économique, ces logements des ensembles collectifs de 10 à 20 logements bénéficiant de loyers peu élevés.

Ils semblent globalement satisfaits de leur logement. Par contre l'environnement immédiat pose plus de problèmes. En effet, l'immeuble et le quartier sont connotés négativement en raison de problèmes de bruit, de vandalisme, de délinquance.

D'ailleurs une personne (Algérien) envisage de déménager en réaction à cette insécurité. **Tous formulent le rêve de vivre en maison individuelle** et seul l'enquêté marocain y oppose un obstacle financier.

PERCEPTION DES SITES PAR LES DÉCIDEURS

▼ Colmar est confrontée à un marché du logement tendu, cher et sélectif, en dépit d'un parc de logement social important. La plupart des demandes de logement locatif social portent sur un logement situé en centre ville. Ces demandes sont difficiles à satisfaire, puisque la plupart des logements sont situés dans les quartiers Ouest (Europe, Mittelhart et Schuman). **Le quartier Europe, et plus particulièrement certains îlots d'habitation, est considéré comme "sensible"**. La Cité Bel-Air, située dans le quartier Mittelhart, véhicule la même image. La Cité Florimont bénéficierait d'une image plus positive depuis la réhabilitation. **"Les étrangers s'y plaisent"**. **Ces trois secteurs (Europe, Florimont et Bel-Air) concentrent une forte population étrangère**. Ces familles sont peu mobiles, et ne quittent que rarement le parc social. Elles viennent, notamment

les turques, de logements privés insalubres ou directement du pays d'origine. **Le parc locatif privé est, quant à lui, difficilement accessible** en raison du coût élevé des loyers et, en ce qui concerne les étrangers, des réticences des propriétaires. "Les propriétaires préfèrent laisser leur logement vide plutôt que d'avoir des locataires à problèmes".

L'accession à la propriété pose également le problème du coût. Les étrangers qui accèdent sont surtout Italiens, Portugais et Espagnols. Ils achètent des maisons individuelles qu'ils réhabilitent dans les vieux quartiers colmariens (centre, St Antoine, St Joseph). Quelques Turcs sont également devenus propriétaires, mais dans des secteurs plus excentrés.

(cf. Diagnostic social de Colmar : rapport final réalisé dans le cadre du pré-contrat d'agglomération disponible, en consultation, à l'ORI)

Colmar, en dépit d'un parc locatif social important (32 % des résidences principales), doit faire face à un **marché du logement saturé, sélectif et cher.**

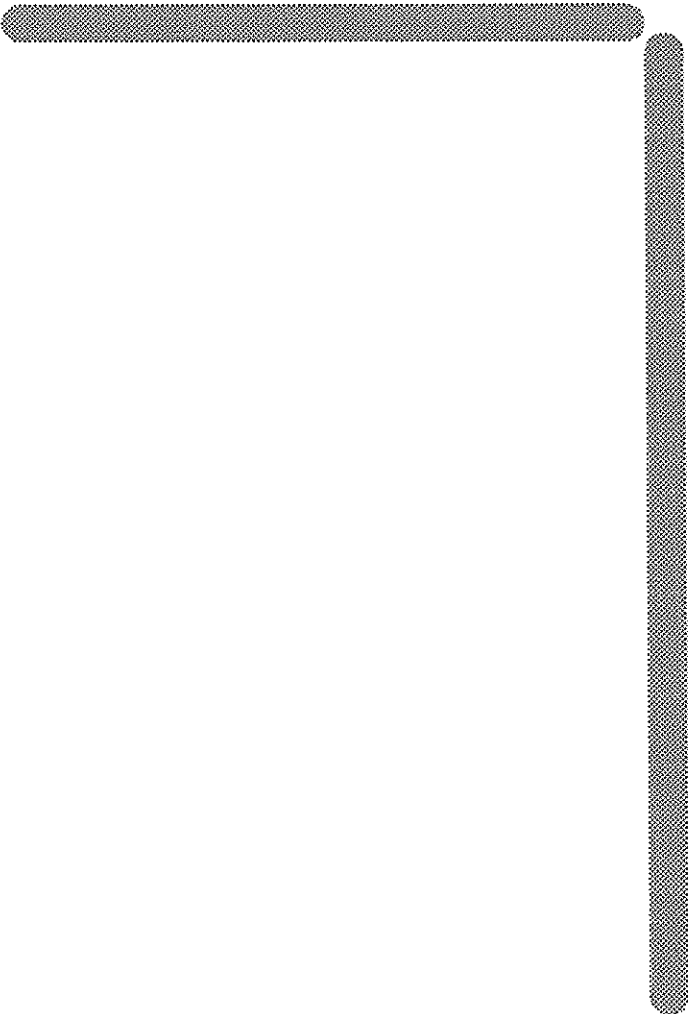
40 % de la population étrangère réside dans le parc locatif HLM. Il s'agit surtout d'une population algérienne, marocaine, turque et tunisienne. Les étrangers d'origine européenne (Portugais et Espagnols) logent plus souvent dans le parc locatif privé. C'est le cas de 43 % des étrangers. L'accession à la propriété, en raison du coût, demeure marginale (14 % des étrangers) et concerne surtout les Italiens.

Les étrangers d'origine non européenne, résidant dans le parc locatif social sont principalement concentrés dans les quartiers ouest de la ville (Europe, Cités Florimont et Bel-Air).

Pour ceux-ci, **le parc locatif social a souvent été le parc d'accueil**, celui où lors de leur arrivée ils ont trouvé un logement. Peu à peu, il s'est transformé en parc de résidence, les familles ayant accédé à ces logements et y restant. **La mobilité résidentielle y est donc réduite** se résumant à l'adaptation de la taille du logement à celle de la famille.

Ceux ayant d'abord logé dans le parc locatif privé, ou y étant logé un moment, ont accédé ensuite au parc locatif social.

Ce parc dispose donc d'attraits, même si le choix d'y résider n'est pas toujours volontaire (non accessibilité des autres parcs), tels que la possibilité d'y obtenir de grands logements, des logements confortables et peu chers.



ILLZACH

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LOGEMENTS

▼ Illzach compte 15.485 habitants. La population étrangère représente **13,3 % de cette population**. Entre 1982 et 1990, cette population a diminué de 1,4 %. **73 % des étrangers sont des ressortissants ne venant pas de pays de la CEE**. Il s'agit surtout de Marocains et d'Algériens. Les Turcs, au contraire des autres sites étudiés, y sont peu nombreux.

Le taux de chômage des étrangers est pratiquement trois fois plus important que celui des Français (18,4 % contre 7,5 %) et il est supérieur à la moyenne départementale.

▼ Illzach a un parc de logement qui a été construit en grande partie entre 1949 et 1974, lors de la construction des grands ensembles. **81 % de la population étrangère loge dans ces immeubles**. Les Français occupent plus souvent le parc récent. Le marché du logement apparaît tendu puisque le taux de vacance n'est que de 3 %. Les logements ont un niveau de confort élevé.

Pratiquement **5 Français sur 10 sont propriétaires alors que seulement deux étrangers sur 10 ont ce même statut**. Ces propriétaires étrangers sont en fait majoritairement Italiens. Les autres communautés étrangères sont surtout présentes dans le parc locatif, privé pour les Espagnols, et public pour les Algériens, Marocains, Turcs et Tunisiens.

▼ Le parc locatif social occupe **15 % de l'ensemble des résidences principales**. Ce pourcentage est donc légèrement supérieur à la moyenne régionale (13,7 %) et un peu inférieur à la moyenne nationale (16,6 %).

▷ QUARTIER CHENE-HETRE

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LOGEMENTS

▼ Le quartier du Chêne-Hêtre, avec un peu plus de 1.000 habitants, représente 7,6 % de la population totale d'Illzach. **64 % des habitants sont des étrangers, en grande partie non européens**. Les habitants sont confrontés à d'importants problèmes d'emploi. Le taux de chômage y est, en effet, nettement supérieur à celui relevé sur l'ensemble de la ville. Toutefois, les étrangers sont moins soumis à ce problème que les Français. 21,9 % (18,4 % sur la commune) des étrangers sont à la recherche d'un emploi contre 26,1 % (7,5 % sur la commune) des Français.

▼ Le parc de logements a été entièrement construit entre 1948 et 1974. Les habitants sont rarement propriétaires. De plus pratiquement la moitié de la population du quartier vit dans des immeubles de 20 logements et plus. **Le taux de vacance de ce quartier est le double de celui relevé sur l'ensemble du parc**.

▼ **Le Chêne-Hêtre est formé de deux sous-ensembles, gérés par la SOMCO.** Le Chêne, construit en 1969, qui compte 50 logements. **90 % d'entre eux sont occupés par des ménages étrangers**, principalement algériens et dans une moindre mesure marocains. L'Hêtre, composé de 70 logements, date de 1971. **80 % des ménages sont étrangers** et plus particulièrement marocains, algériens et tunisiens.

PERCEPTION DU SITE PAR LES DÉCIDEURS

▼ **Le marché du logement est marqué par une forte demande de logements sociaux.** Actuellement les logements sociaux sont concentrés dans trois sites principalement : Chêne-Hêtre, Tulipe-Dahlia et Doller.

Les deux premiers quartiers, excentrés par rapport au centre-ville, sont considérés comme "sensibles". Ils sont marqués par des problèmes de délinquance, de toxicomanie et de vandalisme, des taux de chômage élevés notamment au niveau des jeunes. Ces deux quartiers vivent repliés sur eux-mêmes, souffrant d'une image négative et sont de plus en plus mal acceptés par le reste de la population.

La présence étrangère y est très forte, nombre des logements s'y trouvant étant des logements réservés par Peugeot pour ses salariés. **On y assiste à un vieillissement de la population.** Le faible taux de mobilité, surtout au niveau de la population étrangère, peut expliquer cette évolution.

Les autres secteurs du parc immobilier demeurent difficilement accessibles aux étrangers. Le coût élevé des loyers et la réticence des propriétaires envers l'étranger rendent le parc locatif privé inaccessible. **L'accession reste rare ;** seulement quelques ménages étrangers ont acquis une maison dans un lotissement à proximité du Chêne-Hêtre.

Afin d'améliorer les conditions de vie du Chêne-Hêtre, **la Ville a entrepris une opération de dédensification.** Deux tours ont été détruites et remplacées par des immeubles plus modestes et des aires de jeux. **La SOMCO tente, quant à elle, de promouvoir la mixité au niveau du quartier par l'instauration de quotas.** Mais l'application de cette politique de peuplement s'avère difficile.

Afin de répondre à la demande de logements, **la Ville envisage de nouvelles constructions tant au niveau du logement social que du locatif privé (lotissement).**

VÉCU DU LOGEMENT ET TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

(note : les questionnaires menés auprès des locataires HLM n'étant exploitable qu'en partie, l'analyse en est donc limitée.)

▼ **Les six enquêtés rencontrés (3 locataires HLM - Marocains, Algérien), un Algérien locataire privé et un Italien propriétaire) à Illzach présentent des caractéristiques socio-démographiques identiques, mais des trajectoires résidentielles très diversifiées.**

Tous les enquêtés sont nés à l'étranger. Ils sont arrivés en France soit au début des années 60 (Italien, Algérien), soit pendant les années 70-75. Avant leur émigration, **ils vivaient pratiquement tous dans des maisons individuelles dans des villes de moins de 10.000 habitants.** Trois étaient propriétaires de leur logement et ils le sont tous actuellement.

Depuis leur venue en France, un autre s'est rendu acquéreur d'un logement au pays d'origine et parmi les propriétaires, un a acquis un second logement.

Donc, quatre des six enquêtés disposent d'un bien patrimonial au pays d'origine qu'ils utilisent à l'occasion des vacances. Ils envisagent également d'y retourner vivre un jour, mais ce projet reste très flou.

Ceux qui ne sont pas dans la situation d'accédant ont l'intention de le devenir. Les raisons évoquées sont là encore la possibilité de retourner au pays pour les vacances ou définitivement.

A leur arrivée en France, **quatre ont trouvé à se loger dans le parc privé et deux dans le parc public.** Les personnes dans le locatif privé sont soit restées dans ce parc, soit ont accédé à la propriété. Ceux en HLM y sont restés ou sont partis dans le privé.

Les changements observés se sont faits autant entre logements d'un même parc qu'entre villes. **La plupart des enquêtés sont arrivés à Illzach tardivement par rapport à leur trajectoire résidentielle.**

Le déménagement entre les différents logements s'explique par la volonté de trouver la meilleure adéquation possible entre les caractéristiques du logement et celles de la famille, que ce soit au niveau du confort ou de la taille.

Ainsi, le locataire du parc privé explique son choix de logement par le fait qu'il a pu y obtenir un logement plus confortable. Il semble se plaire dans son logement et dans son environnement. **Néanmoins, il souhaite déménager pour devenir propriétaire d'une maison.** Ce projet correspond à son idéal résidentiel, idéal qui lui semble réaliste.

Les propriétaires ont la conviction qu'ils vivent dans le logement rêvé. L'enquêté italien a accédé dans les années 70 à une maison ancienne dans un quartier périphérique du centre-ville, et l'a rénovée. L'autre propriétaire qui est Marocain est un accédant récent. Il a construit dans un lotissement. Pour le premier il s'agissait par ce moyen d'atteindre un idéal : "être propriétaire". Pour le second, il s'agissait plus d'une logique économique puisqu'aucun logement n'était disponible. **Ils expriment une forte satisfaction vis-à-vis du logement mais aussi de la ville.**

Les demandes de logements locatifs sociaux ne cessent d'augmenter à Illzach, le parc locatif social, quoique supérieur à la moyenne départementale, n'étant pas en capacité d'y répondre. La Ville envisage de développer la construction de logements locatifs sociaux et privés.

Ce problème de logements se pose avec d'autant plus d'acuité pour les étrangers qu'ils résident principalement dans ce parc. **En effet 55 % des étrangers (Algériens, Marocains, Turcs, Portugais et Tunisiens) sont locataires du parc HLM.** 22 % logent dans le parc locatif privé (Italiens et Espagnols) et 21 % sont propriétaires (surtout des Italiens).

Les étrangers, non européens, sont surtout concentrés dans le quartier du Chêne-Hêtre, quartier d'habitat social ayant fait l'objet d'une politique de **dédensification.** Les bailleurs sociaux y observent une faible mobilité qui résulterait d'un vieillissement d'une partie de la population. Une autre partie de la population se caractérise par une mobilité accrue répondant à une adéquation optimale entre logement et famille.

Les autres secteurs du marché du logement, parc privé locatif ou en accession, sont peu accessibles. L'accession reste rare surtout pour les populations non européennes. Quelques ménages algériens ont accédé au niveau d'un lotissement situé à proximité du quartier Bel-Air.

MULHOUSE

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LOGEMENTS

▼ La ville de Mulhouse compte **108.358 habitants, dont 16,9 % d'étrangers**. Cette population étrangère a légèrement diminué (- 0,6 %) entre 1982 et 1990. **74 % des étrangers sont des personnes non européennes, les Algériens étant numériquement les plus nombreux.**

Le taux d'activité des Français et des étrangers est identique ; par contre le taux de chômage est plus discriminant. Il est, en effet, deux fois plus élevé pour la population étrangère (20,4 %) que pour la population française (11,2 %).

▼ **Pratiquement la moitié du parc de logement a été construite avant 1949.** Les constructions récentes sont, proportionnellement, peu nombreuses. Le taux de vacance est relativement important puisqu'il est de 7,9 %. Ce taux peut s'expliquer par un pourcentage élevé de logements vétustes et inconfortables.

Les étrangers logent plus fréquemment que les Français dans des logements anciens et sans confort. **Le statut le plus fréquent, quelque soit la nationalité, est celui de locataire dans le parc privé.** Mais entre 1982 et 1990, on relève globalement un accroissement des effectifs étrangers tant au niveau du locatif HLM que de l'accession. **Malgré cette évolution, les Français sont plus souvent propriétaires que les étrangers, mais la différence est plus faible que dans les autres sites étudiés, 30,5 % des Français ont ce statut contre 20 % des étrangers.**

▷ QUARTIER COTEAUX

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LOGEMENTS

▼ **9,6 % de la population mulhousienne réside dans le quartier des Côteaux.** Le **pourcentage d'étrangers y est de 21 %.** 75 % d'entre eux sont des ressortissants non européens. La population étrangère est plus souvent touchée par le chômage mais néanmoins elle connaît un taux de chômage inférieur à celui relevé pour l'ensemble de la commune. On constate le phénomène inverse au niveau des Français.

79 % des habitations du quartier sont des logements sociaux. C'est au niveau de ce parc qu'est logée la plupart de la population étrangère. Les Turcs se démarquent de cet ensemble puisqu'ils sont plutôt présents dans le parc locatif privé. Seulement 15 % des habitants du quartier, Français ou étrangers, sont propriétaires. Au niveau des étrangers, il s'agit d'Italiens, d'Espagnols et d'Algériens principalement.

On recense 2.662 logement sociaux sur le quartier, construits entre 1961 et 1966. Trois bailleurs sociaux gèrent ces logements : Mulhouse Habitat (1600 logements), SEM Côteaux (800 logements) et Logi-Est (300 logements).

VÉCU DU LOGEMENT ET TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

▼ Les enquêtés rencontrés au quartier des Côteaux sont parmi ceux qui sont arrivés le plus anciennement en France. Sur les quatre personnes interrogées, trois sont italiennes et une est espagnole.

Ils étaient originaires de petites villes (2.000 à 10.000 habitants) et logeaient dans des maisons individuelles. Parmi eux, un seul (un Italien) était propriétaire de son logement. Malgré sa venue en France, il a conservé ce logement et se rend ponctuellement au pays d'origine, à l'occasion de vacances. **Il ne formule cependant, pas plus que les autres, aucun projet de retour.**

Lors de leur arrivée en France, ils se sont installés directement en Alsace et plus particulièrement à Mulhouse. **Le parc locatif privé a constitué le parc d'accueil.** En effet, pour une partie des enquêtés, **le logement était directement pris en charge par l'employeur.** Ils vivaient alors dans de petits immeubles collectifs de moins de dix logements, bénéficiant d'un confort souvent médiocre.

Pour ces raisons notamment, ils ont déménagé, passant selon le cas, dans le parc social, accédant à la propriété, ou demeurant dans le parc de départ.

Ceux actuellement locataires HLM (un Espagnol et un Italien) **disent avoir choisi ce type de logement essentiellement en raison du faible coût des loyers.** Ils ont la plupart du temps trouvé un logement dans de grands ensembles collectifs (vingt logements et plus) et y restent relativement longtemps (plus de cinq ans).

La satisfaction qu'ils éprouvent par rapport au logement ne compense pas les problèmes observés au niveau de l'immeuble et du quartier qui souvent relèvent de dégradations et d'insécurité. L'un des enquêtés souhaite d'ailleurs quitter le quartier.

Le locataire du parc privé (Italien) met en avant plutôt la possibilité de choisir le quartier et le logement. Tout comme les locataires du parc HLM, ils résident dans un grand ensemble collectif et ressent les mêmes insatisfactions à l'égard du quartier et de l'immeuble. L'éventualité d'un déménagement lui est également apparue.

Le choix de l'enquêté ayant accédé à la propriété (Italien) peut être rapproché du locataire précédent, puisqu'il **s'agit de choisir son logement, en l'absence de tout autre logement disponible.** Cette accession a consisté dans l'achat d'un appartement, mais le vécu de l'insécurité pousse ce propriétaire à déménager afin d'accéder à un logement dans une autre ville.

► QUARTIER DROUOT

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LOGEMENTS

▼ Le quartier Drouot compte environ **5.000 habitants, soit 8 % de la population de Mulhouse.** Il comprend **13,4 % d'étrangers.** Il s'agit d'une population à forte dominante non européenne (88 % hors CEE).

Les étrangers demeurent plus stigmatisés que les Français face au chômage puisque ce problème touche 18,6 % des étrangers et 14,9 % des Français. Toutefois, la comparaison de ces données aux taux de chômage relevés sur l'ensemble de la commune fait apparaître des Français plus fragilisés par

rapport à l'emploi puisque le taux de chômage sur la commune est de 11,2 %. Par contre, la population étrangère sur le quartier est proportionnellement moins souvent confrontée au chômage.

La population étrangère est beaucoup plus stable que la population française. Le taux de vacance y est faible (4,9 %).

La plupart des résidences sont des logements sociaux. Mulhouse Habitat y gère 1137 logements sociaux construits entre 1932 et 1978. **Le statut de propriétaire y est donc rare.** Les quelques étrangers ayant pu accéder à la propriété sont Italiens et Algériens.

VÉCU DU LOGEMENT ET TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

▼ **Les quatre personnes rencontrées logent actuellement dans le parc locatif social.** Toutes nées à l'étranger (deux Français d'origine algérienne, un Marocain, un Algérien) et vivaient dans une maison individuelle en milieu rural. Un des enquêtés (Français d'origine algérienne) est toujours propriétaire de la maison dans laquelle il vivait avant d'émigrer. Un autre, Marocain, a souhaité se rendre acquéreur d'un logement, mais à la différence du premier, il a l'intention de retourner y vivre plus tard.

Quoi qu'il en soit, à leur arrivée en France - directement à Mulhouse -, **la moitié logeait dans le parc privé dans des maisons avec plusieurs appartements alors que l'autre moitié était dans des immeubles collectifs du parc social.** Ils trouvaient ainsi des logements certes plus confortables que ceux du pays d'origine, mais néanmoins peu satisfaisants au regard du parc de logements français. Ils ont donc été amenés à changer de logement soit parce que la taille et le confort ne répondait pas à leurs attentes, soit sous la pression des propriétaires.

De ce fait, **l'option prise en faveur d'un logement social résulte à la fois d'un choix positif (loyers moins coûteux, possibilité d'obtenir un grand logement) et négatif (absence de choix, refus du propriétaire...).**

Globalement, malgré la bonne image du logement et de son environnement (immeuble et quartier), les inadéquations entre la taille du logement et celle de la famille sont à l'origine de déménagements.

La plupart du temps, **ces familles souhaitent trouver un logement de taille différente ou même être propriétaire.** Ces projets rejoignent l'image du logement idéal, mais ne pourront, selon eux, voir le jour.

► QUARTIER FONDERIE-PORTE DU MIROIR

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LOGEMENTS

▼ Le quartier Fonderie (périmètre INSEE) comprend **4,7 % de la population mulhousienne. Les étrangers représentent 24,6 % des habitants (78,5 % hors CEE).**

La population étrangère est un peu plus touchée par le chômage que la population française (19,1 % contre 12,7 %). Néanmoins ces taux de chômage demeurent, au moins pour les étrangers, inférieurs à ceux relevés sur l'ensemble de la commune.

La population étrangère est plus stable que la population française au niveau du quartier comme du logement. **La majeure partie des habitants est locataire dans**

Le parc privé. Ce constat est valable également pour les étrangers. 2 habitants sur 10 sont propriétaires de leur logement. C'est le cas, au niveau des étrangers, de quelques Marocains, Algériens et Italiens principalement.

VÉCU DU LOGEMENT ET TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

▼ Cinq personnes ont été rencontrées dans ce quartier. Parmi celles-ci, deux sont propriétaires (Algériens) et trois sont locataires dans le parc privé (deux Algériens, un Turc).

Toutes sont nées à l'étranger, principalement dans un village de moins de 2.000 habitants. **Elles vivaient presque tous avec leur famille dans une maison individuelle.** L'un des enquêtés est devenu propriétaire de cette maison, ainsi que d'autres logements après sa venue en France (Algérien). Il y loge lors des vacances, y fait vivre la famille et envisage lui-même d'y retourner vivre plus tard. Seul un autre enquêté, également algérien émet le même souhait sans préciser la date de ce retour.

Tous sont arrivés directement en Alsace et sont restés dans le Haut-Rhin. **Leur trajectoire résidentielle a le plus souvent démarré en foyer (3/5).** Ils ont pu obtenir ce logement soit auprès de leur employeur (dans les années 60) soit par l'intermédiaire de leur famille. Mais ce premier logement manquant souvent de confort et d'espace, l'arrivée ou la constitution de la famille, les changements liés au travail, ou simplement la recherche de meilleures conditions de logement ont provoqué un déménagement. **Les foyers peuvent être considérés comme un logement transitoire que l'on quitte lorsque la famille se constitue,** car elle ne peut se satisfaire d'un logement dégradé et insalubre.

Visiblement, les personnes rencontrées ont peu transité par le parc HLM mais **elles ont surtout occupé des logements du parc privé,** les sorties du parc privé résultant, par exemple, de travaux menés dans le logement. Finalement, pour les enquêtés de ce quartier, **l'accès au logement locatif privé est surtout dû à la non disponibilité des logements sociaux.**

Actuellement, et depuis plus de cinq ans, ils logent dans de petits immeubles collectifs (moins de dix logements). Ces logements semblent leur convenir, tout comme le lieu. Les demandes de déménagement résultent plutôt de problèmes de rapport de taille entre la famille et le logement.

Ces locataires rêvent tous de devenir propriétaires d'une maison individuelle, tout en admettant les limites financières d'un tel projet.

Les propriétaires, quant à eux, ont fait le choix **d'acheter d'anciennes maisons à rénover dans le centre-ville.** Ils y ont entrepris de nombreux travaux, mais sont satisfaits de leur lieu de vie (logement comme quartier) et ne souhaitent pas déménager.

PERCEPTION DES SITES PAR LES DÉCIDEURS

▼ Mulhouse se caractérise, d'une part, par un **parc locatif privé et social ancien ayant des problèmes de confort et de vétusté,** et d'autre part, par un **parc locatif social situé en centre ville et dans les quartiers péri-centraux.** Ce parc est par ailleurs saturé, même si peu à peu la situation s'améliore en raison de la

mise en place sur le marché de nouveaux logements (OPAH, constructions de nouveaux logements sociaux).

Les quartiers étudiés ont des parcs de logement très différents.

Drouot est un quartier composé de petites unités de logement formant deux entités (vieux et nouveau Drouot). **Le parc locatif social y est largement majoritaire.** On y trouve un public de personnes âgées et d'étrangers. Ces derniers sont surtout concentrés dans le nouveau Drouot.

Le quartier Fonderie est un quartier dégradé qui est en cours de réhabilitation (OPAH). L'habitat locatif social ne représente que 10 % du parc de logements.

De nombreux immeubles anciens sont actuellement transformés en copropriétés, où l'on trouve une population turque.

Ce phénomène a également été observé au niveau des Côteaux. Ce quartier est occupé par une population jeune. L'habitat, de construction récente, y est de bonne qualité mais il est constitué de grands immeubles à forte densité qui connaissent des problèmes de cohabitation. Les Maghrébins occupent surtout ce parc locatif social.

Globalement, les Maghrébins sont surtout locataires du parc locatif social et rechercheraient un rapprochement familial. **Les trajectoires résidentielles iraient du parc locatif privé inconfortable au parc social.** Les Turcs, plus mobiles, seraient logés dans le parc privé locatif ou en accession. L'accession à la propriété est également observée chez les Maghrébins de la seconde génération.

À Mulhouse près de la moitié des logements datent d'avant 1949. Le taux de vacance est élevé en raison des nombreux logements vétustes et inconfortables, tant dans le parc locatif privé que social. Mulhouse se distingue des autres villes par la **présence de logements sociaux en grand nombre dans le centre ville et le péri-centre.**

Les étrangers logent plus souvent que les Français dans des logements anciens et sans confort. Le statut d'occupation le plus répandu, au sein de la population étrangère, est celui de **locataire dans le parc privé (44 % des étrangers), 25 % le sont dans le parc HLM et 20 % sont propriétaires.**

Au niveau des quartiers étudiés, on observe des comportements très différents qui sont fonction des caractéristiques locales du marché du logement. Ainsi, dans le quartier Drouot, où existe un parc locatif social important, 80 % de la population étrangère vit en HLM. Il s'agit principalement d'Algériens et d'Italiens. Au niveau des Côteaux, 42 % des étrangers (surtout Turcs) vivent dans le parc locatif privé, 41 % en HLM (Italiens, Espagnols et Algériens). Dans le quartier Fonderie, 66 % des étrangers résident dans le parc locatif privé (notamment population turque).



SAINTE MARIE-AUX-MINES

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LOGEMENTS

▼ La commune de Sainte Marie-aux-Mines a une population totale de 5.755 habitants ; 11,4 % d'entre eux sont étrangers. La population étrangère a connu, entre 1982 et 1990, une légère baisse (- 0,8 %). 70 % d'entre elle est composée de personnes non européennes, et principalement de Turcs et d'Algériens. Cette forte représentation des Turcs est une caractéristique de Sainte Marie-aux-Mines dans un département où la population étrangère est majoritairement algérienne et italienne.

La ville est fortement touchée par le chômage, tant au niveau des Français que des étrangers. Mais ces derniers y sont plus fortement exposés puisque 27,6 % des étrangers sont chômeurs contre 10,8 % des Français.

▼ Le parc de logement comprend un nombre élevé de logements anciens. En effet, 65 % du parc de logement a été construit avant 1949. En raison de l'ancienneté de ce parc, moins de la moitié de la population occupe des logements disposant de tout le confort. Par ailleurs, on enregistre un taux de vacance très élevé de 11,3 %.

Le statut de propriétaire est peu répandu, mais il est néanmoins deux fois plus fréquent parmi la population française qu'étrangère (39,3 % contre 17,6 %). Les étrangers sont logés majoritairement dans le parc locatif social. Ce phénomène est important au niveau des Algériens et des Turcs. Les européens (Portugais et Espagnols) occupent un peu plus souvent le parc locatif privé. Les étrangers qui accèdent sont Italiens et dans une moindre mesure, et plus récemment, Turcs.

▼ Le parc locatif social est très développé sur Sainte Marie-aux-Mines. Il représente 30 % des résidences principales et se compose exclusivement de logements collectifs. Ce parc a été construit entre 1948 et 1974. Il a peu évolué depuis 1989. Le taux de vacance y est nettement plus faible (2,5 %) que celui enregistré sur l'ensemble de la commune.

L'OPHLM de Sainte Marie-aux-Mines dispose sur la commune d'un parc de 675 logements dont 119 sont occupés par des ménages étrangers (17,6 %). Cette population étrangère est composée principalement de ménages turcs (41 %), algériens (26 %) et italiens (8 %). Les Turcs sont sur-représentés, par rapport à leur pourcentage dans la population totale, par contre les Italiens sont sous-représentés.

PERCEPTION DU SITE PAR LES DÉCIDEURS

▼ Les décideurs rencontrés soulignent l'augmentation des demandes de logements dans le privé et, plus fortement encore en HLM, en raison des coûts élevés des loyers dans les autres communes du secteur.

Les logements HLM sont également répartis sur l'ensemble de la commune et il n'existe pas de concentration. Le parc privé est relativement ancien et a fait l'objet d'une réhabilitation par l'intermédiaire d'une Opération Programmée d'Aménagement de l'Habitat. Les lotissements sont plutôt situés en périphérie. Les étrangers résident principalement dans le parc social, les propriétaires du parc privé étant très réticents pour les loger. La répartition des étrangers sur l'ensemble du parc est très hétérogène. Deux secteurs concentrent une population étrangère importante. D'une part, la rue du général Bourgeois qui compte 36 % d'étrangers. Il s'agit d'une population, tant maghrébine qu'européenne, en difficulté. D'autre part, le carrefour de Ribeauvillé où 75 % de la population est étrangère et plus particulièrement turque. Cette forte concentration résulterait, selon les décideurs, de la présence dans ce secteur de logements dont les loyers sont faibles et d'une volonté de regroupement exprimée par les familles. Le regroupement est accepté par le bailleur social qui "prône une politique de peuplement en faveur de la paix sociale, en plaçant des personnes en fonction de leurs affinités".

La grande majorité des étrangers sont captifs du parc social. "Très peu ont pu concrétiser leur projet résidentiel en accédant à la propriété". Toutefois, quelques Turcs se sont rendus acquéreurs de vieilles maisons qu'ils réhabilitent. Cette pratique est mal perçue par la population et la Municipalité préempte parfois. En matière d'habitat, elle souhaite mettre l'accent sur la réhabilitation du parc social et privé (OPAH) mais n'envisage pas la création de nouveaux logements sociaux. Par contre un lotissement communal devrait voir le jour.

VÉCU DU LOGEMENT ET TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

▼ Les cinq enquêtés interrogés à Ste Marie aux Mines présentent des trajectoires résidentielles très différentes où les passages entre parc locatif privé et social sont très nombreux. Tous, sauf une personne qui n'a habité qu'en HLM, ont connu alternativement ces deux types de parcs.

La mobilité entre les différentes composantes du marché du logement est forte, mais par contre la mobilité géographique est réduite, les trajectoires se limitant le plus souvent à Ste Marie-aux-Mines.

Parmi les cinq enquêtés, deux vivent actuellement en HLM (un Algérien, un Turc), deux en locatif privé (Marocain, Turc) et un est propriétaire (Italien). Tous sont nés à l'étranger et sont relativement âgés, de 45 à 65 ans selon les cas. La moitié est arrivée entre 1960 et 1965 (Italien, Algérien) et les autres, plus récemment, entre 1970 et 1980.

Avant leur arrivée en France, ils logeaient toujours dans des maisons individuelles, soit en milieu rural, soit en ville. Quatre d'entre eux (Italien, Marocain et Turcs) étaient à cette époque propriétaires de leur logement, mais aujourd'hui ils ne sont plus que trois. Par contre, une autre personne (Algérien) a acquis un logement au pays d'origine après avoir immigré.

La plupart du temps, ce logement est utilisé à l'occasion des vacances ou il est loué. Les projets de retour sont toujours flous. La plupart du temps, ils repoussent cette éventualité dans un temps éloigné.

Une seule personne (Marocain) n'est pas arrivée directement du pays d'origine en Alsace. Elle a transité par une région où elle a trouvé un logement en foyer dans une grande ville.

Les autres ont obtenu **un logement pour une moitié dans le parc privé et pour l'autre moitié dans le parc locatif social**. Le niveau de confort de leur logement était supérieur à celui du pays d'origine, mais néanmoins insuffisant.

Après trois ans maximum passés dans ce logement, ils ont déménagé pour accéder à un logement plus conforme à leurs attentes, tant au niveau de la taille que du confort, et aussi pour des raisons familiales (évolution de la famille).

Les deux locataires HLM vivent très différemment leur emménagement. L'un vit sur le mode positif un logement qui lui permet de payer un loyer moins cher tout en étant proche des services (Algérien), l'autre sur le mode négatif, mettant en avant l'absence de choix. Tous deux vivent dans de grands immeubles collectifs de plus de dix logements et disent ne pas avoir eu de difficultés à l'obtenir. Les pièces sont adaptées aux besoins et l'immeuble et la ville sont connotés positivement. L'enquêté algérien souhaite déménager pour trouver du travail ailleurs. Il souhaite devenir propriétaire et pense pouvoir réaliser ce rêve. Ce rêve est partagé par le second enquêté locataire HLM, mais qui pense ne pas pouvoir le réaliser en raison de problèmes financiers.

On retrouve sensiblement la même configuration au niveau des locataires privés. Pour l'enquêté marocain, **vivre dans le parc privé lui a permis de choisir le logement et le quartier**, alors que l'enquêté turc met plutôt en avant l'absence de choix liée à la nécessité de trouver rapidement à se loger. Ils logent dans de petits immeubles collectifs (moins de dix logements) ou des maisons individuelles avec plusieurs appartements.

Aucun des deux ne formule le souhait de déménager, mais ils rêvent par contre de vivre dans une maison individuelle (rêve que l'enquêté turc considère comme non réalisable pour des raisons financières).

L'accédant à la propriété, lui, ne fait plus de projet ; depuis 23 ans, il occupe un appartement dans un secteur ancien du centre-ville. Le choix du logement s'est fait en fonction du prix. Il se dit globalement satisfait de son logement malgré des problèmes de confort auxquels il s'est habitué.

Sainte Marie-aux-Mines dispose d'un parc de logement très ancien et, également, d'un parc locatif social très développé.

C'est dans ce dernier que les étrangers trouvent le plus souvent à se loger. En effet, **53 % des étrangers résident dans le parc HLM.** Il s'agit surtout d'Algériens et de Turcs. Les étrangers d'origine européenne occupent plutôt le parc locatif privé. **27 % des étrangers y logent. Seulement 18 % des étrangers sont propriétaires, il s'agit d'Italiens mais également de quelques Turcs.**

Les trajectoires résidentielles se limitent le plus souvent à Sainte Marie-aux-Mines, les communes avoisinantes étant peu accessibles en raison du coût élevé des loyers et de l'absence de logements sociaux. Parallèlement, on observe une mobilité accrue entre les différentes composantes du parc de logements (locatif privé/social).

La Municipalité, par sa politique de l'habitat, tente **d'accroître le nombre de logements.** Son action porte sur deux plans : la réhabilitation du parc locatif (OPAH) et la construction de nouveaux logements (lotissement communal).



WITTELSHEIM

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LOGEMENTS

▼ Wittelsheim, commune du bassin potassique, compte un peu plus de 10.000 habitants dont 13,6 % sont des étrangers.

La population étrangère y est en légère augmentation. Une grande partie d'entre elle (84,3 %) n'est pas européenne (principalement Algériens et Turcs).

Le site est plus affecté que d'autres secteurs alsaciens par la crise économique. Cette situation est plus ressentie par la population étrangère que française. Le taux de chômage de la population étrangère est deux fois plus important que celui de la population française (14,8 % contre 7,8 %).

▼ Le parc de logement est relativement ancien puisque pratiquement la moitié date d'avant 1949. Dans le même temps, Wittelsheim a peu fait d'efforts en direction de la construction neuve. Le faible taux de vacance (3,1 %) relevé est le reflet d'un marché du logement tendu.

Un habitant de Wittelsheim sur deux est propriétaire, en fait ce statut est plus développé au niveau des Français (53 %) que des étrangers (29 %).

Toutefois, le pourcentage d'étrangers propriétaires est important par rapport aux autres sites étudiés. Les propriétaires étrangers sont surtout Italiens et dans une moindre mesure Algériens et Portugais. Mais la plupart des étrangers sont logés dans le parc locatif HLM, le parc locatif privé leur étant pratiquement inaccessible.

▼ Les logements sociaux sont relativement nombreux sur Wittelsheim puisqu'ils représentent 21,2 % des résidences principales. Il s'agit presque exclusivement de logements collectifs. Le taux de vacance y est plus faible que celui du reste du parc de logement (1,9 %), mais le taux de mobilité demeure élevé. 70 % de ce parc a été construit entre 1948 et 1974. Depuis 1989, peu de constructions ont vu le jour.

▷ QUARTIER DE LA THUR

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LOGEMENTS

▼ La population du quartier de la Thur, environ 1.500 habitants, représente 15 % de l'ensemble des habitants de Wittelsheim. Le pourcentage d'étrangers est important puisqu'il s'établit à environ 59 %. Il s'agit presque exclusivement de ressortissants non européens.

Le taux de chômage des étrangers y est plus faible que celui des Français. Néanmoins, ces taux sont largement supérieurs à ceux relevés sur l'ensemble de la commune et sur le département, notamment pour les Français (7,8 % sur la commune, 22,3 % au niveau du quartier) qui apparaissent fortement précarisés.

▼ Le quartier a été construit presque intégralement entre 1948 et 1974. Il a peu évolué depuis. Le taux de vacance (5,9 %) y est relativement élevé. La plupart des habitants sont locataires dans des immeubles collectifs, qui pour un tiers sont des grands ensembles.

Le parc de logement locatif social est composé de 340 logements, construits dans les années 70, et est géré par Habitat Familial d'Alsace. Le pourcentage de ménages étrangers y serait de 37 %.

PERCEPTION DU SITE PAR LES DÉCIDEURS

▼ Wittelsheim est une commune très étendue qui se structure autour de trois pôles : le centre composé d'un habitat privé en accession, les cités minières, éloignées du centre et les quartiers d'habitat social (la Thur et St Exupéry).

Comme de nombreuses villes du bassin potassique, **Wittelsheim a un parc social de fait constitué par les cités minières** (logements appartenant au Mines De Potasse d'Alsace) construites à la fin des années 20. **Le parc locatif privé est peu développé.** L'accession à la propriété est rare et ne concernerait, parmi les étrangers, que quelques ménages turcs.

Donc, la plupart des étrangers occupent un logement social, et plus particulièrement au quartier de la Thur, situé au nord de la commune. Ce quartier est considéré comme "sensible" en raison de sa forte densité de population, de problèmes de vols et de vandalisme. Le pourcentage d'étrangers y résidant est difficile à définir puisque, selon les sources retenues, ce chiffre oscille entre 37 et 73 %. Quoiqu'il en soit, ce taux élevé d'étrangers pose des problèmes en terme de politique de peuplement car les logements sont refusés par les Français.

La population étrangère, en matière de logement, n'a pas tellement le choix. "Les étrangers vont là où les Français ne veulent pas aller".

La Ville souhaite "assainir" le quartier en démolissant deux tours et en reconstruisant de nouveaux immeubles. Par contre aucune réhabilitation du parc est prévue.

VÉCU DU LOGEMENT ET TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

▼ Quatre personnes ont été rencontrées à Wittelsheim, trois d'entre elles sont locataires dans le parc HLM (2 Algériens, 1 Turc) et une est propriétaire. Elles sont toutes nées à l'étranger. Elles sont arrivées en France relativement récemment, deux dans les années 70 et deux à la fin des années 80.

Auparavant ils logeaient tous chez les parents ou étaient locataires. **La moitié vivait dans des appartements d'immeubles collectifs, situés dans une grande ville.** L'autre moitié vivait à la campagne, dans une maison individuelle. L'un d'entre eux (Turc) a acquis un logement dans son pays d'origine après avoir immigré. Il souhaite y faire vivre sa famille et s'y rendre lors de vacances. Mais il n'a aucun projet de retour, d'autant plus qu'il s'est rendu acquéreur d'un appartement en France. **Un seul enquêté envisage l'éventualité d'un retour au pays d'origine mais pas tout de suite (Algérien).**

Le premier logement occupé, quel que soit le lieu (Alsace ou autres régions) n'était pas satisfaisant (baraquement, logement trop petit...). Les enquêtés ont donc cherché un autre logement, sachant toutefois qu'ils se sont avérés très peu

mobiles, puisqu'ils ont au maximum occupé trois logements. Par contre on observe une forte mobilité géographique, Wittelsheim n'apparaît souvent qu'en fin de parcours.

Le parc locatif social semble faire office de parc d'accueil. Les enquêtés disent accéder ce parc parce qu'ils ont une possibilité plus grande d'obtenir un logement, que les loyers sont peu élevés et le confort important. **Néanmoins l'obtention de ce logement a demandé du temps car la demande de logement est supérieure à l'offre.** Ils logent tous, depuis un an minimum à cinq ans maximum, dans de grands immeubles collectifs de plus de vingt logements. Ils sont satisfaits des logements, mais aussi de l'immeuble et du quartier (bonne localisation, bon voisinage). Une seule personne (Algérien) souhaite déménager et plus exactement changer de quartier pour des problèmes d'insécurité.

Tous rêvent un jour de pouvoir vivre dans une maison individuelle. Cependant pour l'enquêté Algérien, en raison de problèmes financiers ce projet est irréalisable.

En ce qui concerne l'enquêté propriétaire, sa motivation était la recherche de la tranquillité, notamment par rapport aux enfants. Il a acheté dans les années 90 une ancienne maison, dans un lotissement, qu'il a rénové. **Il ne résidait pas à Wittelsheim auparavant et s'y est installé du fait de l'opportunité de l'achat.** Satisfait de son logement, mais aussi de son environnement, il ne souhaite pas déménager.

Wittelsheim, comme de nombreuses autres communes du Bassin Potassique, et en raison de son passé industriel, **dispose d'un parc de logements ancien et d'un parc locatif social important.**

Par contre le parc locatif privé est pratiquement inexistant.

De ce fait, **les étrangers sont majoritairement locataires dans le parc locatif HLM (52 % des étrangers) alors que seulement 3 % sont locataires dans le parc privé.** Ils sont concentrés dans le quartier de la Thur (quartier d'habitat social), 59 % des ménages sont, en effet, étrangers (d'origine non européennes le plus souvent). Étant donné les difficultés de ce quartier la Municipalité souhaite "assainir" le quartier au moyen d'une politique de dédensification.

On relève également, au niveau de Wittelsheim, **un pourcentage de propriétaire plus important que dans les autres sites mais restant inférieur à celui des Français.** Ainsi 29 % des étrangers, surtout des Italiens et dans une moindre mesure des Algériens et des Portugais, sont propriétaires.

La mobilité entre parcs (parc locatif privé, parc locatif social) est faible. Par contre, **la mobilité géographique est forte,** les familles ne s'installant à Wittelsheim qu'en fin de parcours résidentiel en raison d'opportunités de logement.



POLITIQUES ET STRATÉGIES DES DÉCIDEURS

Au delà des approches purement locales, il semblait pertinent de **s'intéresser globalement aux perceptions et représentations des décideurs** étant entendu que celles-ci servent de base à leurs actions.

L'analyse de contenu des entretiens menés avec les bailleurs et les élus (voir liste en annexe), rend compte de leurs discours.

Globalement les bailleurs ont une connaissance et une approche sélective et technique qui se limitent à leur parc, alors que les élus ont une approche globale de la ville, moins fine mais plus sociale (problèmes, difficultés).

Les discours ont porté presque toujours sur une partie de la population étrangère, à savoir maghrébine et turque, populations perçues actuellement comme celles posant ou ayant des difficultés.

PERCEPTIONS DE LA SITUATION DU LOGEMENT SUR LES SITES RETENUS

La plupart des interlocuteurs, élus ou bailleurs, ont mis en avant le fait que **l'on se trouve dans un contexte difficile où le marché du logement est très tendu, voire même bloqué**. Cette situation se manifeste principalement par une augmentation de la demande de logements, un faible taux de vacance et de mobilité et peu de départ du parc (cas de Bischwiller, Haguenau, Obernai, Saverne et Colmar). Wissembourg se trouve dans une situation spécifique puisque ce contexte résulterait d'un comportement d'acquisition immobilière des Allemands. Un certain nombre de communes ont mis en avant un déficit de logements qui aggraverait la situation (cas d'Obernai, Saverne, Colmar, Strasbourg, Cernay, Sainte Marie-aux-Mines et Mulhouse).

La grande majorité des élus reconnaît qu'il existe des **disparités géographiques**. **Les logements sociaux apparaissent, toujours ou presque, comme excentrés et ayant fait l'objet d'une concentration excessive**. Les secteurs dits "sensibles" sont toujours en fait les sites de concentration d'habitat social (HLM).

La sensibilité d'un secteur est définie d'une part en fonction de l'existence de problèmes de délinquance, vol, détérioration du bâti, et d'autre part, en fonction de la présence de populations composées de jeunes inactifs, de problèmes de toxicomanie, de problème de voisinage et de la concentration de populations étrangères.

Les bailleurs ont une perception fort différente de ces secteurs "sensibles". D'abord ils sont un peu moins nombreux à reconnaître leur existence sur le parc. Ensuite ils ne retiennent pas les mêmes critères. **Un quartier "sensible" serait autant un secteur où est concentrée une population étrangère ou "autochtone", qu'un secteur d'habitat dégradé (habitat vétuste, logements inconfortables, insécurité, concentration, dégradation) ou qu'un secteur connaissant des problèmes de cohabitation et de voisinage.** Ils mettent plus l'accent sur le type de bâti et le type de la population que les élus.

Il ne semble pas que ce soit le fait qu'un secteur soit "sensible" ou non qui conditionne l'installation d'une agence de proximité. Finalement on n'en recense que peu en dehors des grandes agglomérations comme Strasbourg et Mulhouse). Trois logiques guident l'installation d'antennes de proximité : soit il s'agit d'un bailleur ayant un nombre important de logements, soit le bailleur social a une implication exclusivement locale, est proche de la municipalité, ou cette implantation relève d'une logique institutionnelle.

Les agences ou antennes de proximité, quand elles existent, ont pour objet de prendre en compte les demandes de rénovation, de réparation et de gérer les conflits et les problèmes de voisinage. Les sites sur lesquels il existe une agence comportent également des associations de locataires. Mais ces associations sont rarement considérées comme représentatives par les élus, comme par les bailleurs. Le travail en commun est donc difficile. Dans les sites importants, les associations de locataires participent aux commissions d'attribution du bailleur principal.

En matière d'habitat, les politiques menées diffèrent fortement selon les communes considérées. Cernay, Bischwiller et Sainte Marie-aux-Mines tiennent un discours d'arrêt de la construction par rapport au logement social. Ils se plaignent d'être les seuls sur le secteur à avoir de tels logements et prônent l'inter-communalité.

Peu de bailleurs souhaitent s'engager dans de grosses opérations de constructions de logements sociaux en dehors des grandes agglomérations. Ils mènent plutôt un travail de réhabilitation ou de petits projets (Saverne, Wissembourg, Illzach). Illzach, qui a mené une politique très volontariste, achève l'aménagement du quartier Chêne-Hêtre. Wittelsheim souhaite visiblement suivre la même voie afin "d'assainir" le quartier de la Thur en démolissant deux tours.

La plupart des communes ont des projets de lotissements, soit communaux (Haguenau, Obernai, Saverne, Sainte Marie-Aux-Mines), soit privés (Bischwiller, Haguenau, Illzach...). Une part importante des politiques menées vise également **la réhabilitation des centres villes anciens au moyen d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat.**

LES ÉTRANGERS : OCCUPATION DES DIFFÉRENTS SECTEURS DES PARCS IMMOBILIERS

Les représentations et les points de vue des bailleurs et des élus sur la répartition de la population étrangère sur les différents secteurs du parc immobilier convergent.

Quelque soit le site retenu, une partie du parc locatif social se caractérise toujours par un pourcentage élevé d'étrangers.

Cette concentration peut s'expliquer par différents facteurs : le fait que l'arrivée de ces populations ait coïncidé avec la construction des logements sociaux prévue pour loger les travailleurs immigrés (cas des Algériens : cités d'urgence, de transit), la volonté de regroupement communautaire (souvent attribuée à la population turque), la taille du logement et le type du logement (logements anciens bénéficiant de loyers faibles).

Le parc locatif social loge surtout des populations venues du Maghreb et de Turquie. La population turque est souvent citée en raison des problèmes de cohabitation et de voisinage qu'elle génère dans ces secteurs.

Le parc locatif privé, en dépit de l'existence d'une demande, dans ce sens, loge peu d'étrangers. Souvent situé en centre ville, il est difficilement accessible aux étrangers en raison des préjugés des propriétaires (peur de la non solvabilité, problèmes inter-culturels), des loyers et des cautions élevées. Les étrangers, souvent des Turcs, qui accèdent à ce parc occupent des logements insalubres et sont souvent en attente d'un logement social.

Cette pratique tend à diminuer avec le développement des réhabilitations dans les parcs anciens en centre ville qui retirent du marché ces logements.

L'accession à la propriété est un phénomène, qui quoiqu'en augmentation, reste faible.

Elle consiste, notamment pour les populations turques, à acheter des maisons et des logements dans les centres anciens des petites communes bas-rhinoises ou au centre-ville de Mulhouse, et à les réhabiliter. Il s'agit souvent de maisons, qui sont réaménagées, agrandies, pour parfois ensuite être louées à des compatriotes.

Cette pratique est critiquée par les élus et les bailleurs qui y voient le développement de "marchands de sommeil". Certains élus s'interrogent sur l'origine des fonds ayant permis l'achat, d'autres encore s'inquiètent de la réalisation de travaux sans permis. Face à ce mouvement d'accession, certains élus (notamment ceux de Bischwiller, Obernai, Saverne et Wissembourg) ont eu recours au droit de préemption.

Globalement, si l'accession à la propriété est considérée comme un indicateur d'intégration, elle est actuellement perçue négativement par rapport à la population turque et est à l'origine de tensions et de conflits de voisinage avec les autres habitants.

SPÉCIFICITÉ DE LA DEMANDE DE LOGEMENT ÉMISE PAR LES ÉTRANGERS ET DE LEURS COMPORTEMENTS

Les points de vue divergent par rapport à la spécificité de la demande. Un grand nombre d'élus considère qu'il existe au niveau des étrangers **une spécificité, en matière de logement, portant sur la volonté de résider dans un grand logement, avec un loyer faible, situé à proximité de la parenté et de la communauté.** Les bailleurs ne semblent pas partager complètement cet avis ; les spécificités de la demande émanant des étrangers n'apparaissent pas évidentes. Ils soulignent le fait que **ces populations sont peu exigeantes et souhaitent simplement de grands logements.**

Par contre, **l'idée de comportement spécifique dans l'appropriation du logement est plus communément admise par les élus et par les bailleurs.** Les étrangers seraient moins exigeants par rapport au confort et à la taille du logement. Ils seraient prêts à accepter des problèmes de sur-occupation de l'espace. Ils se caractériseraient également par une appropriation spécifique de l'espace due à leur culture différente : paraboles, non respect des parties communes, nuisances sonores et physiques (dégradation du bâti) dues à la présence d'enfants en bas âge sans surveillance...

LA RÉPONSE AUX DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX

Au niveau du traitement des demandes, **le fait que le demandeur soit étranger influe sur la réponse d'un grand nombre de bailleurs.** Ils mettent en avant la nécessité de "maintenir l'équilibre", le "respect des quotas". Visiblement, dans ce domaine, leur politique est fonction du site demandé et de l'existant. On peut distinguer deux secteurs. Les "secteurs condamnés" où l'arrivée d'une population étrangère supplémentaire ne changera pas grand chose en raison du pourcentage déjà élevé et de la tension sociale existante. Dans ce cas, la demande émanant d'un étranger est acceptée. Les "secteurs à sauvegarder" où le nombre d'étrangers est limité et où chaque nouvelle demande est analysée au cas par cas.

Les commissions d'attribution se réunissent en moyenne une fois par mois. Les critères d'attribution varient selon les bailleurs. **Toutefois deux éléments sont systématiquement pris en compte, à savoir la solvabilité du demandeur (critère prioritaire pour le bailleur) et l'urgence de la demande (critère prioritaire pour les élus),** sachant que souvent la priorité est donnée aux habitants de la commune ou du quartier et aux personnes travaillant pour ou dans la commune. **Les autres critères qui sont évoqués sont la taille de la famille, l'ancienneté de la demande et le comportement social de la famille.** L'appartenance à tel ou tel pays n'apparaît pas comme un critère déterminant au niveau de l'attribution, en revanche, **il intervient directement au niveau de la politique du peuplement.** En effet les bailleurs reconnaissent avoir pour objectif un "rééquilibrage" de leur peuplement et prônent la "mixité". Ils disent intervenir au cas par cas, en fonction des cages d'escalier, afin de juger de l'opportunité ou non d'accepter la demande de telle famille étrangère, et ont recours à des quotas, des seuils à ne pas dépasser. Ces seuils ne porteraient pas seulement sur la population étrangère mais sur toutes les catégories de population en situation difficile ("cas sociaux", familles déstructurées).

Les entretiens font apparaître une absence de concertation entre bailleurs. "Chacun défend son patrimoine" et "essaie d'avoir le meilleur". Les quelques efforts réalisés dans le sens d'un travail conjoint ont échoué en raison des contraintes trop différentes des bailleurs. Par contre ils entretiennent des relations avec les élus à travers leurs participations aux commissions d'attributions. Les élus semblent satisfaits de cette situation et considèrent que leurs avis sont souvent pris en considération.

En fait ce qui semble dominer dans le rapport que les étrangers entretiennent avec le logement, c'est le fait **qu'ils n'ont visiblement pas le choix, ni du type**

de logement, ni de la localisation de ce logement. Ils sont dans la nécessité d'obtenir et de rester dans un logement pour assurer leur présence sur le sol français. Leurs revenus, souvent modestes, et leur statut d'étranger ne leur permettent pas d'accéder au parc locatif privé, ou à l'accession, celle-ci étant rendue encore plus difficile par le recours au droit de préemption dans certains sites. **D'ailleurs le choix d'accéder à un logement serait, selon les bailleurs et les élus, conditionné par le coût du logement, en premier lieu, l'espace disponible (taille du logement), la proximité de la parenté, de la communauté et enfin la proximité du lieu de travail.** Enfin certains bailleurs reconnaissent que, du fait de la politique de peuplement mise en place et en raison de l'attitude hostile des autres locataires dans certains sites, les étrangers ne peuvent accéder à certains logements sociaux.

A ce stade de l'étude, il apparaît que **le parcours résidentiel des étrangers semble donc bien plus imposé, subi que réfléchi** et faisant l'objet de stratégies effectives. Cette conjoncture n'est, semble-t-il, pas spécifique aux populations étrangères puisque les familles françaises en situation précaire connaissent le même genre de détermination.

PERCEPTION DE LA MOBILITÉ ET DES TRAJECTOIRES DES ÉTRANGERS

Globalement les élus et les bailleurs n'ont que des idées très vagues de ces trajectoires. **Néanmoins, ce qui apparaît, est la faiblesse ou l'absence de mobilité au niveau du parc locatif social.** Ce phénomène n'est pas spécifique à la population étrangère puisque tous les locataires sont touchés. Toutefois, il semblerait que les étrangers restent plus longtemps dans ce parc et qu'ils soient moins nombreux à le quitter que les Français.

Les seuls mouvements relevés ont lieu à l'intérieur du parc locatif social. Ces déplacements résultent de modifications liées au cycle de vie (augmentation ou diminution de la taille de la famille, décohabitation) nécessitant un logement plus adapté. **Il s'agit donc d'une population captive.** Ces populations logées dans le parc social viennent soit directement de leur pays d'origine (dans le cadre d'un regroupement familial), soit du parc privé insalubre. **Le parc privé apparaît donc comme un parc d'attente, un tremplin avant d'accéder au logement social.** Les quelques sorties se font soit en direction du parc privé par l'accession à la propriété (surtout les Turcs), soit à l'occasion d'un retour au pays d'origine (ce qui est de plus en plus rare). Ces éléments pourraient être interprétés comme une intégration en cours.

Visiblement selon les interlocuteurs, **Maghrébins et Turcs ont des trajectoires résidentielles différentes.** Les Maghrébins sont venus en France dans le cadre d'une immigration de travail, ont été logés en HLM à leur arrivée et y sont restés. Les Turcs ont des trajectoires plus variées et sont plus mobiles. Venus plus tardivement, dans le cadre du regroupement familial, dans un contexte de crise du logement, ils ont accédé à des logements anciens dans le parc privé. Ce n'est qu'ensuite, pour un certain nombre d'entre eux, qu'ils ont accédé au logement social. Mais quoiqu'il en soit, visiblement dès qu'ils le peuvent, ils essaient d'accéder à la propriété.

En tout état de cause, et quelque soit l'origine nationale, **le logement apparaît comme l'un des éléments de l'intégration.** Toutefois cette place centrale ne semble pas suffisante pour garantir l'intégration ; nombreux sont les interlocuteurs qui ont mis en avant la nécessité d'une localisation et d'un environnement privilégiant la mixité. L'école est un autre facteur d'intégration fondamental. Quelques bailleurs ont mis en avant le fait que l'habitat seul ne saurait être facteur d'intégration et qu'il faut nécessairement recourir à "l'éducation" de ces familles peu adaptées aux grands ensembles collectifs et au confort disponible en HLM.

PERCEPTION DU LOGEMENT PAR LES ÉTRANGERS

Pour comprendre les conditions de logement et la mobilité résidentielle des étrangers en Alsace, il nous a semblé judicieux, au-delà de la prise en compte des perceptions et logiques des décideurs, **de relever celles des familles étrangères elles-mêmes**. En effet, la mobilité résidentielle résulte de leur action conjointe et est fonction des contextes locaux des structurations des marchés du logement. Dans cet objectif, **quatre-vingt huit familles étrangères ont été interrogées** (cf. note méthodologique en annexe). À travers les discours des personnes enquêtées, majoritairement des hommes (61 % de l'échantillon), nous avons pu saisir leurs conditions de logement, leur trajectoire résidentielle mais aussi leurs perceptions, représentations du logement et attentes.

PROFIL DES FAMILLES RENCONTRÉES

Le profil de ces familles, conditionné par l'échantillon retenu, conforme aux populations étrangères présentes en Alsace, permet d'expliquer en partie les logiques relevées par rapport au logement.

Un peu plus d'un tiers des familles rencontrées sont turques, 17 % marocaines et 16 % algériennes. Les Italiens et les Portugais représentent tous deux 8 % des familles enquêtées.

Il s'agit le plus souvent de ménages mariés avec enfants. La proportion des grands ménages y est importante (22 % ont six enfants et plus). Toutefois, le nombre d'enfants encore à la charge des familles est moindre, les enfants les plus âgés ayant déjà quitté le domicile des parents. **La moitié des ménages a 2 ou 3 enfants à charge**. Ce sont les familles algériennes qui comptent, encore actuellement, le plus d'enfants. Les Marocains sont un peu moins souvent dans ce cas. Les Turcs ne comptent, quant à eux, que peu d'enfants à charge (2 ou 3). Ce sont les familles italiennes qui ont le moins d'enfants. **Mais, la taille des familles est fonction du cycle de vie et de l'âge des parents**. Or, les enquêtés turcs sont en grande partie jeunes ; on peut donc supposer qu'ils auront encore des enfants. Ce qui est moins le cas des Marocains et encore moins des Algériens.

L'âge des enquêtés et parallèlement leur date d'arrivée en France, et plus particulièrement en Alsace, qui est fonction des courants et flux migratoires, **permet de distinguer trois types de familles :**

- **Des familles que l'on peut caractériser de "jeunes"** à la fois en raison de l'âge des personnes qui les composent et du fait d'une immigration récente. Il s'agit majoritairement de Turcs, arrivés en France dans les années 70 voire 80 et dont environ la moitié a entre 20 et 35 ans.

Ils ont eu fortement recours au regroupement familial. Ils sont arrivés dans un contexte difficile tant sur le plan économique que du logement, qui a entraîné un durcissement du discours sur les étrangers.

- **Des familles que l'on peut qualifier de "mature"** composées de Marocains et de Portugais, âgés de 40 à 50 ans. Ils sont arrivés en France dans les années 70 à 75, juste avant l'arrêt de l'immigration de travail. Ils ont également profité du regroupement familial mais dans une moindre mesure.

- **Des familles "âgées"** ; elles sont surtout italiennes et algériennes. Arrivées dans les années 60, les personnes rencontrées ont souvent plus de 50 ans. Elles n'ont que peu eu recours au regroupement familial. Les hommes sont souvent arrivés seuls, logeant dans des logements précaires. L'arrivée ou la constitution d'une famille a nécessité la recherche de logements adaptés.

Les problèmes d'accès au logement ne se sont donc pas posés de la même manière pour ces trois groupes confrontés à des contextes socio-économiques et des marchés du logement différents.

LOGEMENT - EMPLOI : DEUX FACTEURS ÉTROITEMENT LIÉS

Les conditions économiques sont également un facteur déterminant dans l'accès au logement, que l'on soit étranger ou non d'ailleurs, puisque d'elles dépendent l'accès à des revenus stables. **Le logement est avant tout une valeur marchande.**

Or, **20 % des hommes rencontrés sont à la recherche d'un emploi.** Ce sont les populations turques et marocaines qui semblent les plus touchées. Ce sont également parmi ces populations que l'on trouve le pourcentage le plus élevé d'ouvriers. La catégorie "ouvriers" est largement majoritaire parmi l'échantillon (56 % des hommes rencontrés). Les employés ne représentent que 9 %. Les femmes rencontrées sont le plus souvent inactives (65 %) ou elles occupent des postes d'employés. La catégorie "employé" est surtout développée chez les Portugais et, dans une moindre mesure, les Algériens. Les Italiens sont les seuls à compter quelques professions intermédiaires. Les Algériens et les Italiens se caractérisent également par la présence de retraités.

LE LOGEMENT OCCUPÉ AU PAYS D'ORIGINE

Au-delà de ces conditions objectives d'accès au logement, **les trajectoires résidentielles semblent également être affectées par des "habitus" culturels différents.** En effet, Catherine BONVALET (*INED - Cycle de vie et changements urbains en région parisienne, juin 1988*) relève que l'"engouement" pour la maison individuelle est le fait de personnes ayant une familiarité plus ou moins grande avec ce type d'habitat.

En ce qui concerne les personnes rencontrées, 8 sur 10 logeaient au pays d'origine dans une maison individuelle, contre seulement 14 % en appartement dans un immeuble collectif. **Cette moyenne cache des différences fortes selon les nationalités.** Les Portugais et les Marocains occupent le plus fréquemment une maison individuelle. A l'opposé, les Italiens et les Algériens connaissent le pourcentage le moins important. Par ailleurs, c'est parmi eux que l'on trouve le plus de personnes ayant habité dans un immeuble collectif.

Ces logements quels qu'ils soient avaient un faible niveau de confort (ainsi 60 % des logements n'avaient pas d'eau chaude). Seulement 14 % d'entre eux disposaient en même temps de l'électricité, d'un chauffage, de l'eau courante, de l'eau chaude et d'une salle de bain et d'un WC intérieur.

Par contre les dépendances extérieures étaient fréquentes. En effet, les maisons individuelles s'accompagnaient le plus souvent de jardins et de cours. Cette situation était très répandue chez les Portugais et les Turcs.

La moitié de ces logements était située dans des villages de moins de 2.000 habitants. Toutefois, un tiers des enquêtés résidait dans des villes de plus de 50.000 habitants. Loin des clichés qui voudraient que l'immigration soit à grande majorité rurale, on s'aperçoit que **les situations sont très variables selon les pays.** On a trois cas de figure différents :

- **une immigration fortement rurale** : la majorité des Portugais (86 %) vivaient au pays d'origine dans un village de moins de 2000 habitants, tout comme les Algériens (58 %) ;

- **une immigration venant de petites villes ou "bourgs"** : 71 % des Italiens résidaient dans une ville de 2.000 à 10.000 habitants ;

- **une immigration à la fois "rurale" et "urbaine"** : les Turcs et les Marocains présentent la particularité d'avoir à la fois une population venant de villages de moins de 2.000 habitants (40 % Marocains, 41 % Turcs) et une population ayant vécu dans de grandes villes de plus de 50.000 habitants (47 % Marocains, 28 % Turcs).

Dans la majeure partie des cas, **seule la famille restreinte (parents + enfants) logeaient dans ces demeures.** Seuls les Marocains et les Algériens abritaient une partie de la famille élargie.

Une grande partie des enquêtés, étant donné leur jeune âge, étaient logés par les parents (54 %). 23 % étaient propriétaires et 14 % locataires. **La plupart de ceux qui étaient propriétaires avant d'émigrer le sont toujours aujourd'hui.** Si on prend en compte ceux qui depuis leur arrivée en France ont acquis un logement au pays d'origine, **les propriétaires représentent un peu moins de la moitié des enquêtés.** Il s'agit de Marocains (79 % d'entre eux sont propriétaires), de Portugais (71 %), d'Italiens (57 %), de Turcs (32 %) et dans une faible mesure d'Algériens (14 %). **Les Turcs se caractérisent par le fait qu'un petit nombre d'entre eux est propriétaire de plusieurs logements au pays d'origine.**

Pour la majorité de ces personnes, ce logement leur sert seulement pour les vacances. **Un tiers de ces propriétaires lie cette acquisition à un retour définitif au pays d'origine** (soit seulement 15 % des enquêtés). **C'est chez les Marocains et les Portugais que le sentiment de retour est le plus développé.** Une petite partie des Italiens et des Algériens l'envisagent, mais "pas tout de suite", "pas pour l'instant". **Par contre, cette idée semble peu développée chez les Turcs.**

LE PREMIER LOGEMENT EN FRANCE

Le plus souvent pour des raisons économiques, les enquêtés se sont trouvés dans l'obligation de quitter leur pays pour trouver du travail ailleurs, d'autant qu'ils répondaient ainsi aux demandes des pays d'accueil. Un certain nombre d'entre eux ont ainsi quitté leur maison, mais aussi leur famille, un monde connu pour tenter de vivre mieux ailleurs. **Pour la plupart, ce fut une "migration directe"** ; en effet, 8 enquêtés sur 10 se sont immédiatement installés en Alsace. Les autres ont transité par d'autres régions industrielles où ils ont trouvé du travail. Parmi notre échantillon, il s'agit surtout de Portugais et de Marocains. Ils ont connu des conditions de logement peu satisfaisantes, passant des baraquements aux foyers ou aux grands ensembles collectifs. Tous étaient locataires.

Pour la plupart, moins de cinq ans se sont écoulés avant leur arrivée en Alsace.

Ces enquêtés, comme ceux venus directement, disent avoir été guidés dans leur choix par les opportunités de travail en Alsace, soit qu'ils disposaient déjà d'un contrat de travail, eux-mêmes ou leurs parents (62 % des cas), soit qu'ils pensaient en trouver (27 %). La volonté de regroupement familial ou communautaire est très faible.

La moitié d'entre eux s'est alors installée dans des villes de plus de 50.000 habitants, 24 % dans des villes un peu plus petites (10.000 à 50.000 habitants). Les Italiens, les Marocains et les Algériens sont surtout présents dans les grandes agglomérations (respectivement 83 %, 73 % et 64 % dans des villes de plus de 50.000 habitants). **Cette implantation doit être mise en lien avec l'origine du flux migratoire.** Ces populations ont été sollicités par les entreprises industrielles qui avaient besoin de main d'oeuvre à un moment de forte croissance économique (exemple, Peugeot à Mulhouse).

Par contre les Turcs sont présents dans des villes de moindre importance (32 % dans des villes de 10.000 à 50.000 habitants) et dans des villages de moins de 2.000 habitants (29 %). C'est ce qui fait d'ailleurs leur spécificité.

Ils étaient tous ou presque locataires. Le parc locatif privé a servi de parc d'accueil au moment de leur venue puisque 54 % d'entre eux y ont trouvé un logement, 27 % vivaient dans le parc HLM et 12 % en foyer. **Les Marocains et les Turcs se sont surtout orientés vers le parc privé, alors que les Algériens ont privilégié le parc HLM.**

Le type de logement occupé était très variable. Ainsi, 22 % vivaient dans un immeuble de moins de dix logements, notamment des Italiens et Portugais. 34 % logeaient dans une maison soit individuelle (Turcs surtout), soit avec plusieurs logements (Marocains et Algériens).

Les foyers ont accueilli 14 % des enquêtés (surtout algériens et dans une moindre mesure marocains). Les autres étaient dans des immeubles collectifs de plus de 10 logements. Même si ces logements ne disposaient pas tous de tout le confort nécessaire, le degré de confort y était plus élevé qu'au pays d'accueil.

L'obtention de ce premier logement s'était faite par trois réseaux principaux : les connaissances (30 %), l'employeur (29 %) et la famille (24 %). Les Turcs et les Portugais ont surtout eu recours aux compatriotes et connaissances. Les

Marocains, les Italiens et les Algériens ont obtenu un logement par leurs employeurs.

La durée d'occupation de ce premier logement a été très variable selon les cas. 11 % l'ont quitté au bout d'un an, 31 % y ont vécu de 1 à 3 ans. Par contre, 25 % y sont restés plus de cinq ans, 16 % de 3 à 5 ans. Mais 13 % occupent toujours actuellement le même logement (surtout des Marocains). **Ce sont les locataires de grands immeubles qui ont le moins bougé.**

Cela s'explique par le fait que **la principale motivation pour déménager était d'accéder à un logement plus confortable ou plus grand.** Ce qui était le cas des logements HLM, mais pas de ceux du parc locatif privé. Les autres raisons évoquées sont des raisons familiales (25 %) et le travail (21 %).

Entre ce premier logement et le logement occupé actuellement, il y a eu parfois de nombreux autres dont on rendra compte dans la partie suivante du rapport qui relève plus d'une analyse longitudinale.

LES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL

54 % des personnes rencontrées vivent dans le parc locatif social, notamment dans de grands immeubles collectifs, de 10 à 20 logements (47 %) ou de plus de 20 logements (38 %).

Globalement, **cet emménagement dans le parc HLM a été bien vécu.** Les enquêtés mettent en avant le fait que les loyers y sont faibles, qu'il y est possible de trouver de grands logements et des logements confortables.

Toutefois, un tiers des enquêtés a un sentiment plus partagé. **Ils considèrent, en particulier certains Turcs, qu'il ne s'agit pas d'un choix.** Ce sentiment est renforcé par le fait qu'ils occupent ce logement depuis longtemps. En effet, plus d'un tiers des enquêtés demeure dans le même logement depuis plus de dix ans et 31 % depuis 5 à 10 ans.

Un tiers des personnes rencontrées disent avoir eu des difficultés pour obtenir un logement HLM. Les Turcs seraient 40 % dans ce cas. Ces difficultés résident principalement dans le fait que les demandes sont supérieures à l'offre de logement ou que les logements disponibles ne sont pas adaptés aux besoins.

Concrètement, 41 % des enquêtés ont attendu entre trois mois et un an pour obtenir son logement. Dans 23 % des cas, la réponse a été rapide (moins de trois mois), mais pour certains (25 %) il a fallu attendre plus de deux ans, (c'est notamment le cas des enquêtés turcs).

Néanmoins, **le degré de satisfaction par rapport au logement est élevé et le confort maximal.** Huit locataires sur dix reconnaissent que les pièces sont adaptées à leurs besoins.

Le degré est d'autant plus grand que les demandeurs ont obtenu le logement qu'ils souhaitaient. Quatre habitants sur dix avaient formulé des exigences précises par rapport à leur logement en terme de taille et de type de logement, ou à l'existence de services sur le quartier. Toutefois, quelques familles marocaines et turques sont mécontentes, les premières pour des raisons de taille de logement, les secondes pour des raisons de dégradation.

Le logement a, la plupart du temps, fait l'objet de petits travaux de tapisserie et de peinture. Les immeubles ont été réhabilités. La moitié des familles a installé une parabole.

La satisfaction par rapport au logement résulte aussi du sentiment de proximité par rapport aux équipements. Toutefois, les enquêtés se plaignent, au niveau du quartier et de l'immeuble, de problèmes de bruits, de propreté, de dégradations et d'insécurité - surtout ressentie au niveau des enfants.

Cette perception négative de l'environnement est limitée à l'aspect matériel. La majorité des enquêtés (86 %) dit entretenir de bons rapports avec ses voisins.

Un peu plus de la moitié des enquêtés a des relations avec des compatriotes. Mais ce comportement est plus développé chez les Portugais (67 %) et les Turcs (73 %). **Ils entretiennent également des relations avec le reste de la ville.** 1/4 des personnes se rend chaque jour au centre-ville, et 53 % une à plusieurs fois par semaine, principalement pour y faire des achats, mais aussi pour les loisirs. Elles utilisent pour s'y rendre majoritairement la voiture ou les transports en commun. Par contre, elles fréquentent peu les autres quartiers, ou seulement pour des visites auprès de la famille ou d'amis.

En dépit de ces éléments positifs, **le logement locatif social n'apparaît pas comme une fin en soi. La moitié des enquêtés souhaite déménager.** Ce sentiment est très fort chez les Portugais (67 %) qui ressentent fortement les problèmes de voisinage. Les raisons évoquées sont l'insécurité (32 %), la recherche de logement adapté à la situation familiale ou plus confortable et le souhait de quitter la ville. Les communes où ce désir s'exprime le plus sont Bischwiller, Colmar-Europe, Mulhouse-Drouot et Wissembourg.

Ce déménagement repose (dans un tiers des cas) sur le désir de devenir propriétaire (surtout les Algériens et les Turcs). Les autres recherchent seulement un logement plus grand (notamment les Marocains). Toutefois, 33 % pensent avoir peu de chance de pouvoir déménager, pour des raisons financières ou d'absence de logement.

Au-delà de cette volonté ou non de déménager, **une grande partie des locataires HLM rencontrés rêve de loger dans une maison individuelle, éventuellement à la campagne, voire même en être propriétaire.** En aucun cas le logement idéal n'est un logement HLM. Mais au-delà du rêve, la plupart se montre pessimiste quant à sa réalisation, sauf les Turcs. **L'obstacle principal étant l'aspect financier.**

LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ

Un quart des personnes rencontrées vit actuellement dans le parc locatif privé. Ces personnes vivent le plus souvent dans de petits immeubles collectifs de moins de dix logements (39%) ou dans des "maisons individuelles avec plusieurs logements" (26%). **Seulement 48% des enquêtés se disent satisfaits de leur emménagement dans ce logement.** Cette insatisfaction relative résulterait d'un logement considéré comme "subi" (pour des raisons économiques, pas de logement HLM disponible, pas d'autre choix...) relevant d'un non-choix.

Ils sont peu nombreux à avoir rencontré des difficultés pour accéder à ce logement. Celles relevées sont marginales et concernent des enquêtés marocains qui ont connu des difficultés liées à la langue notamment.

Les enquêtés entretiennent le plus souvent de bonnes relations avec leur propriétaire qui est le plus souvent un particulier (22 %). **Les locataires ayant un propriétaire de la même origine sont tous turcs et logent à Bischwiller et Haguenau.**

Au niveau du vécu du logement, **presque la moitié des locataires - pour la plupart turcs - considèrent le logement qu'ils occupent comme peu adapté à leurs besoins, notamment en raison du nombre de pièces insuffisant.** D'autant que les grandes familles y sont plus nombreuses qu'en HLM, alors que les grands logements y sont peu développés.

Les exigences que ces personnes avaient au moment de leur recherche de logement, et portant sur la taille et le confort des pièces, n'ont pas été complètement satisfaites. Pourtant ces logements disposent globalement du même niveau de confort que les logements HLM.

Les personnes y ont entrepris de petits travaux de tapisserie et peintures, mais aussi des travaux plus importants au niveau des sanitaires, notamment pour répondre à leur demande de confort. Les immeubles n'ont que rarement fait l'objet de réhabilitation.

L'insatisfaction repose également sur le coût élevé des loyers et la faible proximité des équipements.

La perception de l'environnement immédiat et du quartier est plus positive. Ils le définissent comme calme, bénéficiant d'un bon voisinage, bien localisé. Ainsi, huit habitants sur dix disent entretenir de bons rapports avec leurs voisins. Toutefois, une infime partie admet n'avoir aucune relation (notamment des Turcs) et entretient des contacts avec les compatriotes.

Ils se rendent plus souvent que les locataires HLM en centre-ville. 4 sur 10 y vont tous les jours à pied ou en voiture. Ils y vont pour des achats et pour les loisirs ou pour rendre visite à quelqu'un. **Mais ils se rendent rarement dans d'autres quartiers.**

En dépit de cette perception positive du quartier et des liens noués, **70 % des enquêtés souhaitent déménager.** C'est surtout le fait des enquêtés turcs qui soulignent le fait de la vétusté des logements et souhaitent accéder à des logements plus grands et plus confortables. Cette revendication ne leur est d'ailleurs pas spécifique. Ils expriment peu l'idée de devenir propriétaire (sauf pour les Algériens) dans le cadre de ce projet de déménagement. Toutefois, un quart de ceux qui veulent changer de logement peuvent rencontrer des difficultés pour obtenir le logement désiré, principalement pour des raisons financières et techniques (absence de logement adapté).

Néanmoins, sept enquêtés sur dix rêvent de loger dans une maison individuelle dont ils seraient propriétaire. Le désir d'être propriétaire y est plus fort que chez les locataires HLM. Une forte proportion considère, là aussi à la différence des locataires du public, ce désir comme réalisable et a d'ailleurs entrepris une recherche auprès d'agences immobilières et à travers les petites annonces.

LES PROPRIÉTAIRES

Les propriétaires représentent 19 % de l'échantillon. Il s'agit d'accédants récents. 60 % ont acquis leur maison entre 1985 et 1995. Les accédants les plus récents sont turcs et les plus anciens italiens (dans les années 70-75).

Leur choix d'accéder à la propriété résulte de raisons de confort (tranquillité, logement confortable), **de raisons économiques** (financières, travail), **de raisons de commodité** (rapprochement familial) **ou encore par défaut** (aucun autre parc accessible). La plupart d'entre eux connaissent dans leur entourage des familles, compatriotes ou non, ayant accédé à la propriété. **Toutefois, le choix de devenir propriétaire relève d'une volonté individuelle propre à chacun.**

Dans 6 cas sur 10, la propriété acquise est une ancienne maison à rénover. Les constructions neuves ne concernent que 30 % des enquêtés et sont surtout le fait de Turcs, Portugais et Italiens. Ces derniers sont les seuls à investir dans des appartements. Pour les autres, le modèle dominant de l'accession est la maison individuelle.

Les propriétés qu'ils ont achetée se situent le plus souvent dans des villes moyennes de 10.000 à 50.000 habitants. Un quart s'est installé dans de petites villes (2.000 à 10.000 habitants), c'est un choix que font plus volontiers les Turcs. Les Algériens ont tendance à privilégier les grandes villes (plus de 50.000 habitants).

Attachés à la commune dans laquelle ils se trouvaient avant de devenir propriétaires, 65 % ont acheté un logement sur place. Pour les autres, le choix a été fonction des opportunités. Les maisons anciennes à rénover sont acquises soit dans les centres anciens ou à proximité (en particulier des Turcs), soit dans des quartiers excentrés, anciennes zones industrielles (surtout des Italiens). Les maisons neuves sont construites dans des lotissements.

Pour trouver un logement, ils ont eu recours, comme tout un chacun, aux petites annonces et aux notaires, et cas particuliers, aux compatriotes pour les Turcs. Un tiers des enquêtés a trouvé rapidement (moins d'un an), un quart a dû attendre au moins deux ans.

Le choix de la maison s'est fait en fonction de trois éléments : le prix, la taille et la localisation. 9 propriétaires sur 10 ont contracté un prêt bancaire pour payer cette acquisition. Ce prêt vient en complément de leurs ressources propres et des autres emprunts. Les Italiens ont eu, plus souvent, recours à l'épargne familiale. Certains enquêtés turcs disent avoir rencontré des problèmes lors de leur installation, notamment au niveau du voisinage.

Une fois la maison acquise, tous ou presque y ont entrepris des travaux lourds qu'ils ont la plupart du temps réalisés eux-mêmes ou avec l'appui d'une entreprise. L'appui de la famille est rarement évoqué. Ces travaux vont de la transformation des sanitaires (53 %) à l'amélioration de la façade (47 %) jusqu'à la réparation et le changement du chauffage (27 %). Presque tous ont également installé une parabole.

Les maisons disposent de nombreuses pièces, devant répondre à des familles nombreuses (6 à 8 personnes), toutefois, **les propriétaires se plaignent de la taille des pièces et du manque de luminosité liée en fait à un habitat ancien.**

Au-delà des parents et des enfants, il arrive que soient hébergés des membres de la famille élargie et des compatriotes (phénomène observé auprès des enquêtés turcs). Ce comportement répond à un besoin qui ne trouve pas ailleurs de réponses.

Le fait d'avoir accédé à la propriété entraîne une forte satisfaction vis-à-vis du logement occupé mais aussi du quartier, même si quelques-uns évoquent des problèmes de sécurité et de délinquance. Les rapports de voisinage y sont définis comme bons. Ce sont dans ce domaine les Turcs qui rencontrent le plus de difficultés. En effet, la suspicion qui existe dans la société d'accueil à l'égard de l'accession à la propriété des Turcs est à l'origine de nombreux conflits, relayés parfois par les élus qui utilisent le droit de préemption.

Pour une bonne partie des personnes rencontrées, **le logement acquis correspond au logement rêvé.**

Néanmoins, un petit nombre souhaiterait déménager (le logement n'étant plus adapté à la taille de la famille), pour accéder à une construction neuve notamment. Mais elles pensent qu'un problème financier risque de se poser.

L'approche par statut d'occupation fait apparaître des vécus différents par rapport au logement, à la satisfaction ressentie, au logement idéal et à son accessibilité.

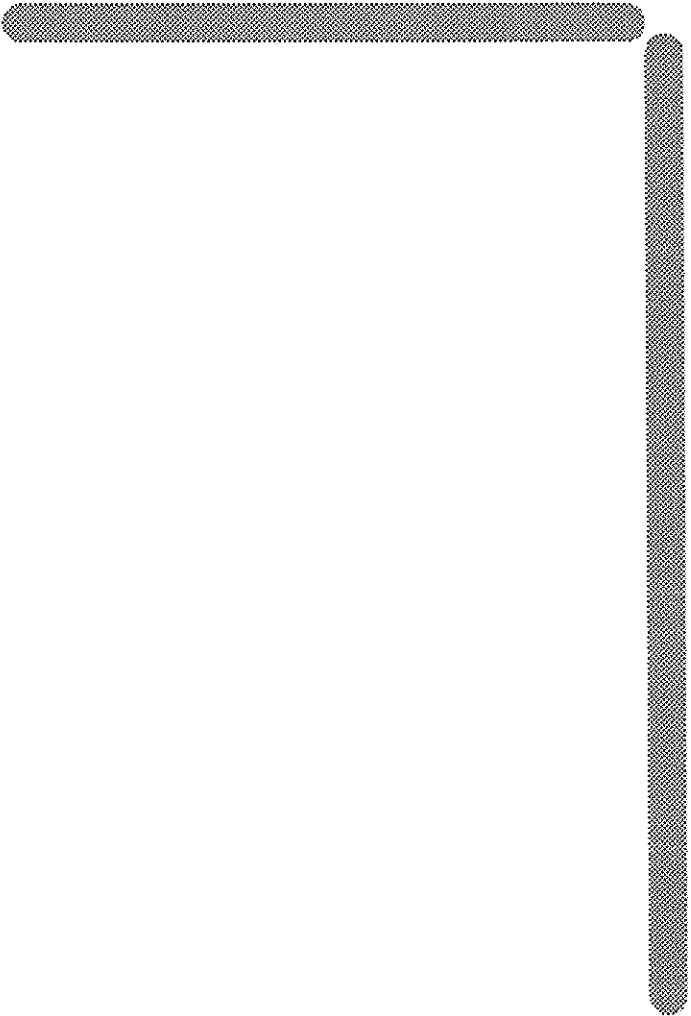
Ainsi, alors que **le logement HLM est souvent perçu comme l'opposé de l'accession, il apparaît très "prisé" par les enquêtés rencontrés, à la différence du logement locatif privé vécu comme "subit"** parce que résultant d'une absence de choix.

Ces éléments font que les locataires HLM sont satisfaits de leur logement alors que c'est le contraire chez les locataires privés. Par contre, ceux-ci apprécient leur environnement immédiat alors que les locataires d'habitat social regrettent les dégradations et l'insécurité. Tous entreprennent des travaux et adoptent un même mode de vie.

La stabilité dans le logement semble être plus forte dans le logement HLM que dans le privé.

Enfin, ils sont plus nombreux à souhaiter changer de logement dans ce dernier parc que dans le parc locatif social.

Tous émettent **l'idée d'accéder à une maison individuelle**, rêve que les locataires HLM considèrent globalement comme utopique et auquel croit une partie des locataires privés. Enfin, quelques-uns parmi les accédants à la propriété émettent également le projet de changer de résidence.



TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES DES ÉTRANGERS : STRATÉGIE OU DÉTERMINISME ?

La prise en compte des conditions de logement des étrangers en Alsace a fait apparaître une inégalité de condition par comparaison avec les Français. En effet, les étrangers présentent des comportements différents et logent dans des secteurs particuliers, dans différents parcs de logements. La crise économique, à laquelle s'ajoute dans certains cas en Alsace un marché du logement saturé, renforce ces inégalités. Comment, dans ce contexte, les trajectoires résidentielles des étrangers prennent-elles sens ? Résultent-elles de stratégies spécifiques ou de déterminisme ?

Il est difficile de répondre à cette question de manière simple et rapide. Il est d'abord nécessaire d'admettre que la notion de "trajectoire résidentielle" ne suppose pas quelque chose de linéaire. Souvent, à tort, une situation observée à un moment donné est considérée comme un aboutissement ; or on relève de nombreux allers-retours qui traduisent en fait la diversité et la complexité des parcours. Les populations étrangères n'échappent pas, dans ce domaine, à la règle. Toutefois quelques tendances peuvent être relevées.

RELATIONS ET LIENS ENTRE LES DIFFÉRENTS PARCS

Il est nécessaire de rappeler tout d'abord, que la majeure partie des enquêtés (81%) s'est installée directement en Alsace au moment de l'arrivée. Les autres ont transité par une autre région française. Le parc d'accueil le plus fréquent, lors de cette arrivée en France, a été le parc locatif privé. 43% des enquêtés, en effet, ont trouvé à s'y loger. Les autres se sont dirigés vers le parc locatif social (29,5%), ont trouvé un logement en foyer (16%), ou encore auprès de leur employeur (6%) souvent dans des conditions précaires (baraquements de chantiers). Par ailleurs, les personnes ayant débuté leur trajectoire résidentielle en dehors de l'Alsace ont la particularité d'avoir, pour la moitié, logé dans un foyer.

L'approche diachronique renforce la fonction d'accueil du parc locatif privé et ce, quelque soit la période considérée. **Toutefois au cours de la période 1970-75**, pendant laquelle une grande partie des enquêtés est arrivée (notamment Algériens), **les étrangers ont pu accéder directement au parc locatif social.**

Le nombre de logements occupés depuis ce premier logement est très variable. Aucune explication, qu'elle soit territoriale, familiale, culturelle ou temporelle, ne saurait, au vu des éléments analysés, en rendre compte. Si 10% des enquêtés sont toujours dans le logement qu'ils ont occupé au moment de l'arrivée, certains sont allés jusqu'à loger dans 12 logements différents. **Mais le plus grand nombre (68%) n'a occupé que 2 à 4 logements.**

Cette instabilité par rapport au logement s'accompagne d'une **relative stabilité géographique.** Ainsi 22% des personnes enquêtés se sont installées dans une localité à l'arrivée en France et ne l'ont plus quittée depuis. Colmar et Sainte-Marie-Aux-Mines sont à ce titre exemplaires. Habituellement, **la mobilité se limite à une "aire géographique de circulation" relativement réduite** comprenant les communes, ou les quartiers, proches du lieu d'habitation.

Les relations et les passages entre les différents parcs de logements, à savoir le parc privé en accession ou en location, le parc locatif social et les foyers soulignent **trois types de trajectoires de locataires.**

@ En premier lieu, les personnes (26% des enquêtés) qui se sont installées dans le parc HLM à leur arrivée en France et qui y sont toujours aujourd'hui. Ce sont, selon la typologie de Michel PERALDI (voir p. 10), des "sédentaires". On rencontre ce type de profil surtout au niveau des grandes agglomérations.

@ Le deuxième type de trajectoire observée concerne 17% des enquêtés. Il s'agit d'individus s'étant installés à leur arrivée dans le parc locatif privé et ayant ensuite opté pour le parc locatif HLM où ils se trouvent toujours.

@ La troisième trajectoire, représentant 14% des enquêtés, correspond à des personnes ayant exclusivement vécu dans le parc locatif privé. C'est le cas, plus particulièrement, d'habitants de Bischwiller et d'Haguenau.

En ce qui concerne les propriétaires, **les parcours ayant amené à l'accession sont extrêmement variés.** Les deux tiers des enquêtés ont démarré leur trajectoire résidentielle dans le parc locatif privé. Parmi ceux-ci la moitié n'a pas connu d'autres types de logements, les autres ayant transité par le parc locatif social. Le dernier tiers logeait au départ dans un logement précaire ou un foyer. Ils sont passés successivement dans les différents secteurs du parc avant d'accéder à la propriété.

En fait, 20% des enquêtés ont débuté leur parcours résidentiel dans des logements "précaires" (baraquements de chantiers, foyers, hôtels meublés...). Ils ont souvent eu des itinéraires longs et variés.

Au vu des trajectoires suivies par les enquêtés, **le parc locatif privé apparaît comme un "parc transitoire", "d'accueil" permettant d'accéder à la propriété mais aussi au parc locatif social.** En effet 34% des enquêtés ont, à un moment donné de leur parcours, quitté un logement du parc privé pour un logement du parc locatif social. Alors que le mouvement inverse ne concerne que 7% des personnes rencontrées.

Les accédants quant à eux viennent le plus souvent du parc locatif privé.

Au delà, le rêve de la maison individuelle est un idéal que partagent les locataires publics et privés. L'accession à la propriété ou simplement le vécu en maison individuelle est considéré, à travers les discours, comme un aboutissement, perçu par certains comme réalisable (plus particulièrement les locataires du parc privé), par d'autres comme utopique.

LA NATIONALITÉ : FACTEUR DÉTERMINANT ?

Toutefois, selon les nationalités, ces tendances générales sont quelque peu modifiées.

Ainsi les Turcs privilégient le parc locatif privé. Hormis 16% d'entre eux, tous ont occupé le parc locatif privé, soit pour y demeurer définitivement, soit avant d'accéder à un autre parc. Une infime partie n'a occupé que des logements du parc HLM. Plus généralement l'accès au parc HLM repose sur la volonté d'obtenir un logement confortable et moins cher. Ce qui d'ailleurs ne leur est pas spécifique.

Les changements à l'intérieur de ce parc résultent d'une modification de la morphologie de la famille, et ne sont pas caractéristiques des Turcs. Les changements observés à l'intérieur du parc locatif privé résultent, quant à eux, plus souvent de raisons professionnelles ou de la volonté d'accéder à une ville ou un quartier bénéficiant d'une image plus positive. Ils apparaissent donc très mobiles et entreprenants (accession à la propriété). En effet, les représentations sociales connotées péjorativement dont ils font l'objet contribuent, du fait des comportements des propriétaires, à les diriger vers certaines parties du parc locatif privé.

D'autre part, la crise du logement et la remise en cause des politiques de peuplement des bailleurs sociaux, rendent difficilement accessible le parc locatif social. Cette situation peut expliquer la mise en oeuvre de telles "stratégies". Le principe de location à des compatriotes, qui leur est fréquent, peut également apparaître comme une réponse à ces difficultés. Cette pratique, souvent développée dans des immigrations récentes, a été le fait en leur temps des Italiens.

A l'opposé les Marocains occupent majoritairement le parc HLM, éventuellement, pour un petit nombre d'entre eux, après avoir transité par le parc locatif privé. Ce monopole est renforcé par le fait que 40% ont occupé exclusivement le parc locatif HLM. Dans les discours relevés, le parc locatif privé est peu apprécié. Ils l'occupent par défaut quand ils ne peuvent obtenir d'autres logements. Cette perception négative est renforcée par des expériences individuelles difficiles vécues dans ce parc (par exemple : expulsion, difficultés avec le propriétaire).

Les Algériens ont des itinéraires résidentiels relativement proches des Marocains, avec une préférence pour le parc locatif social. Toutefois, ils sont un peu plus nombreux que ces derniers dans le parc privé et en accession. L'acquisition d'une maison survient souvent au terme d'un long parcours. La grande majorité, en fait, vit et a toujours vécu en HLM et la seule mobilité observée est celle résultant d'une adéquation entre les tailles du logement et de la famille. Leur trajectoire résidentielle a également été fortement marquée, au moins au début, par la précarité (baraquements, foyers...). De même que pour les Turcs, le contexte du marché du logement au moment de leur arrivée peut

partiellement rendre compte de leur sur-représentation dans le parc locatif social.

Étant donné le faible effectif des personnes rencontrées et la diversité des trajectoires des Italiens et des Portugais, on a pu seulement relever une **"préférence" des Portugais pour le parc HLM et des Italiens pour le parc locatif privé et l'accession.**

FONCTIONS DES DIFFÉRENTS PARCS

Les différents parcs de logements relèvent donc de logiques et de fonctions différentes.

Le parc locatif privé fait office de parc de transit, de courte durée, souvent dans des conditions peu satisfaisantes. En effet, étant donné le temps d'attente souvent très long pour l'attribution d'un logement locatif social, les étrangers transitent par le parc locatif privé, plus rapidement accessible. **En fait ils ne peuvent accéder qu'à une partie de ce parc, le secteur le plus vétuste.** Le parc locatif privé apparaît en effet comme difficilement accessible aux étrangers (notamment non originaires de la CEE), en raison de son coût et des réticences des propriétaires (préjugés envers les étrangers, crainte de non solvabilité). En dépit de ces éléments, **le statut d'occupation le plus répandu parmi la population étrangère est celui de locataire dans le parc privé.** Il fait donc également office de **parc d'accueil.** C'est tout particulièrement le cas au niveau de Bischwiller et de Haguenau où le parc locatif privé fait à la fois office de parc d'accueil et de parc de résidence.

Le parc locatif social, peut-être perçu au niveau **des familles venant du parc locatif privé comme un parc de "résidence" où l'on trouve des "sédentaires" et des "passants".** Pour les premiers, l'absence de perspectives d'avenir les assigne à "résidence". Les seconds envisagent un départ. Il est donc pour une partie des étrangers un parc d'accueil d'autant plus apprécié qu'il propose des logements confortables et peu cher. **Mais cette fonction d'accueil est mise en cause par les politiques de peuplement prônées par les bailleurs sociaux.** En effet, la mise en place de "quotas" rend ce parc, ou du moins certaines parties de celui-ci, difficilement accessible aux populations étrangères.

Le parc locatif social fait rarement office de parc d'accueil pour les familles étrangères. Toutefois, quand c'est le cas, ces familles y demeurent "captives". C'est plus particulièrement le cas dans les grandes agglomérations (Strasbourg, Mulhouse et Colmar).

Dans ce contexte, **l'accession à la propriété peut être considérée comme une réponse à l'incapacité d'obtenir un logement décent,** notamment pour les ménages turcs les plus récemment arrivés sur le marché du logement. Elle répond également pour un certain nombre au désir "d'être propriétaire". L'accession consiste le plus souvent dans l'acquisition d'une maison ancienne à rénover, et plus rarement dans la construction en lotissement.

Il apparaît donc, que si les étrangers peuvent accéder aux différents parcs de logements, cette possibilité se limite à certaines zones. En effet **ils résident dans les secteurs les plus dégradés, dévalorisés des différents parcs** et par la même, apparaissent comme des **"résidents de seconde zone".** C'est particulièrement le cas des migrations les plus récentes.

Ainsi, au niveau du parc locatif privé, ils accèdent au secteur ancien et vétuste. Lorsqu'ils obtiennent un logement social, celui-ci se trouve situé le plus souvent dans de grands ensembles collectifs datant des années 60-70. Les grands ensembles, éloignés du centre ville sont marqués par une concentration de l'habitat locatif social et de populations cumulant des difficultés de tous ordres. Enfin, l'accession à la propriété s'effectue pour une grande partie d'entre eux dans les secteurs vétustes des centres anciens ou des anciennes zones industrielles et consiste dans l'acquisition de maisons à rénover.

FACTEURS EXPLICATIFS DES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

Enfin, **les trajectoires résidentielles des étrangers apparaissent plus subies que voulues ; néanmoins des stratégies d'ajustement et d'adaptation se font parfois jour.** Leur compréhension repose sur la prise en compte de cinq facteurs qui agissent conjointement et participent à la construction des trajectoires résidentielles des étrangers.

1. Le logement est avant tout un bien marchand, de ce fait le capital économique dont disposent les familles, quelles soient françaises ou étrangères, est un élément central. Du même coup, **les ressources disponibles vont conditionner le type de logement accessible.** Les familles étrangères rencontrées connaissent des situations spécifiques par rapport à l'emploi marquée par une forte proportion d'ouvriers mais aussi par une plus grande fragilité face au chômage. La sphère des "possibles" en matière de logement s'en trouve réduite.

Ainsi, les locataires du parc privé, qui consacrent une part de leurs revenus, plus élevée que les locataires HLM, à se loger sont plus souvent apte à accéder à la propriété ou à envisager cette possibilité.

2. Les trajectoires résidentielles s'inscrivent dans un champ spatial, elles sont donc également fonction des caractéristiques locales du marché de l'habitat.

Ainsi, l'accession à la propriété des Turcs dans les centres anciens des villes est rendue possible du fait de l'existence et de la vacance de ce parc.

L'absence sur une commune d'un parc locatif social suffisant oblige les étrangers à **rechercher un logement dans le parc locatif privé** (cas de Bischwiller, Haguenau, Obernai et Saverne). **Parallèlement quand le parc locatif social est important, les étrangers y sont majoritairement locataires.** Ainsi quand le taux de logement social est supérieur à 20 % (Strasbourg, Mulhouse, Colmar, Cernay, Sainte Marie-aux-Mines et Wittelsheim) les étrangers logent plutôt dans ce parc. **Néanmoins, des exceptions existent.** Ainsi, à Obernai, en dépit d'un parc locatif social important les étrangers résident plus fréquemment dans le parc privé. Inversement, à Wissembourg et Illzach, où le parc locatif social est peu développé, les étrangers occupent prioritairement ce parc. **Les stratégies de peuplement des décideurs et le marché du logement** peuvent expliquer en grande partie ces différences.

Les trajectoires résidentielles et la mobilité des étrangers dépendent également des possibilités existantes en terme de logement dans les communes voisines de celles où ils résident. La captivité de certaines populations étrangères est ainsi également liée à l'absence de logements (logements HLM inexistant, parc locatif privé cher...). C'est le cas des villes de Bischwiller, Colmar, Mulhouse, Sainte Marie-aux-Mines, Strasbourg et Wittelsheim.

Au delà du seul aspect structurel, **les représentations liées à l'étranger, et notamment à celui d'origine non-européenne**, expliquent pour beaucoup le choix que font les populations étrangères d'accéder plus particulièrement à tel ou tel secteur des parcs.

3. Les trajectoires résidentielles s'inscrivent également dans le temps, elles sont fonction des **contextes historiques**. Ainsi dans les années 60-70, l'arrivée de flux migratoires importants faisait suite à un appel de main d'oeuvre par les pouvoirs publics et les entreprises, a coïncidé avec la construction de grands ensembles collectifs répondant à la pénurie de logements. L'investissement du parc HLM par les familles étrangères, qui s'est fait progressivement, résulte de l'essor de l'habitat individuel auquel les familles françaises ont accédé, laissant ainsi leurs logements vacants. Ces logements devenus disponibles ont pu être investis par la population étrangère d'autant qu'ils bénéficiaient, à l'époque, d'une image positive liée à leur haut niveau de confort.

4. La modification des politiques d'immigration avec le passage, dans les années 70, d'une **immigration d'hommes seuls** (immigration de travail) qui logeaient en grande majorité dans des logements de chantiers ou des foyers, au **regroupement familial** (immigration de peuplement) supposant l'arrivée de femmes et d'enfants, a **transformé les trajectoires**. En effet la constitution d'un foyer repose sur la recherche d'une stabilité et d'un logement adapté.

Au delà, l'évolution de la famille du fait des naissances successives ou des départs nécessite la recherche d'une adéquation optimale avec la taille et le confort du logement. Et de ce fait, elle peut expliquer les nombreux changements de logements.

5. En plus de ces aspects objectifs, les habitus culturels et les représentations sociales interviennent dans la construction des trajectoires résidentielles.

Ainsi **la manière dont un individu perçoit le logement qu'il occupe conditionne son parcours résidentiel**. Le désir de quitter le logement sera d'autant plus fort que le logement, qu'il s'agisse d'un logement HLM ou bien d'une maison individuelle en location ou en accession, est perçu comme "subi", relevant d'une absence de choix.

La propriété individuelle, de par son développement et malgré des variations géographiques et sociales, est la forme marchande socialement légitimée. La propriété peut donc être perçue comme une norme, et peut être considérée "comme le référent central par rapport auquel toutes les modalités de statut d'occupation ne sont, ou bien que des formes transitoires ou au contraire des échecs" (Le sens des trajectoires - CNAF, p. 49, n°23/24, mai 1992). **Les étrangers partagent cet idéal**, même si souvent, et au mieux, ils ne l'ont que partiellement atteint. **La forte connotation positive de la propriété individuelle les stigmatise par une dépréciation des logements qu'ils occupent**.

Seule la prise en compte de ces différents éléments peut permettre une politique du logement adaptée, faisant de celui-ci un facteur d'intégration pour les populations étrangères.

ANNEXES

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

① APPROCHE QUANTITATIVE

La recherche d'indicateurs statistiques communs à l'ensemble des sites a été difficile étant donné leur diversité. Le recensement général de la population est l'outil qui a été le plus utilisé.

Les statistiques avancées pour les sites de moins de 5.000 habitants sont à manier avec précaution puisqu'elles ont été mentionnées à titre indicatif seulement pour les besoins de l'analyse et qu'elles ne sauraient faire l'objet d'une diffusion plus large.

Trois types d'informations ont été retenues :

1) **les caractéristiques démographiques** : il s'agit de données issues du recensement général de la population qui permettent de connaître pour chaque site la population totale et la population étrangère, leurs évolutions, la répartition de cette population par nationalité, la population active, le taux d'activité, le taux de chômage et la mobilité (82-90) de ces populations.

2) **les caractéristiques des logements** : les données utilisées sont celles du recensement général de la population de 1990 qui précise le nombre et le type de logement, l'époque d'achèvement (âge du parc), le statut d'occupation en 1982 et 1990, le nombre de pièces et le confort.

3) **les caractéristiques du parc locatif social** : les données retenues sont celles fournies par l'enquête HLM réalisée par la Direction Régionale de l'Équipement (1994). Elles font apparaître la composition du parc locatif social, l'âge et la taille des logements. L'annuaire de l'ADEUS fournit, pour le Bas-Rhin, des éléments sur les bailleurs sociaux présents sur les sites. Les données recueillies auprès des bailleurs, relatives à la composition de leurs parcs et aux caractéristiques de peuplement, ont également été utilisées.

② APPROCHE QUALITATIVE

* Entretiens auprès des décideurs (élus et bailleurs)

Au niveau de chacun des dix-neuf sites retenus, un entretien a été mené avec l' élu chargé du logement et de l'habitat et le directeur ou la personne chargée de l'attribution des logements des bailleurs sociaux ayant les parcs de logements les plus importants.

Ces entretiens de type semi-directif ont été réalisés sur la base d'une grille de questions. Les entretiens ont ensuite fait l'objet d'une analyse de contenu thématique.

Liste des personnes rencontrées lors des entretiens

Élus

Bischoffwiller, M. GRUNDER
Haguenau, M. RUBERT
Obernai, M. STINTZY
Saverne, M. GROSS
Strasbourg, M. OEHLER
Wissembourg, M. WESTERMANN
Cernay, Mme SPIENER
Colmar, Mme BEAUME
Illzach, M. ECKENSPIELLER
Mulhouse, M. FREYBRUGER et M. GIGOT
Sainte Marie-aux-Mines, M. FLECK
Wittelsheim, M. WILHELM et M. VOGT

Bailleurs sociaux

OPUS 67, Mme PFEIFFER
Nouveau Logis Alsacien, Mme ROUSSEL
Multilogis, Mme VOLKRINGER
SIBAR, M. URBAN
SEM Haute Ehn, Mme DILLINGER
CUS Habitat, M. BREINIG
Habitation Moderne, Mme GROB, Mme REJOU
SOCOLOPO, Mme BUCHOLZER
Habitat Familial d'Alsace, M. THOMAS
Colmarienne du Logement, Mme BRICOLA
Colmar Habitat, M. FOISSEY
SOMCO, M. DEHARVENGT
Mulhouse Habitat, Mme BENTZ
OPHLM de Sainte Marie-aux-Mines, M. FRECHARD
ARIA, Mme ROBERT

* Enquêtes auprès des familles étrangères

Cette démarche a permis de connaître leur situation à l'égard du logement, leur trajectoire résidentielle, leur satisfaction par rapport à ce logement, leurs attentes et leurs projets.

Afin d'avoir un échantillon de familles relativement important, étant entendu que l'étude portait sur 19 sites, il était prévu de rencontrer 100 personnes. S'il nous semblait opportun de mener des entretiens ouverts afin de saisir les trajectoires, les impératifs temporels et matériels nous ont obligé à utiliser la méthode du questionnaire. Les entretiens menés auprès de familles étrangères lors de la phase exploratoire, les lectures et les hypothèses qui en ont découlé ont permis de formaliser les questions.

Pour définir les caractéristiques socio-démographiques des personnes, un échantillon a été élaboré sur la base des éléments recueillis lors de l'enquête auprès des bailleurs. Cet échantillon a tenu compte en fait de trois critères :

- la taille du site , ainsi par principe
 - pour les communes de moins de 10 000 habitants, 5 entretiens,
 - pour les communes de plus de 10 000 habitants, 6 entretiens,
 - pour les petits sites d'habitat social, 3 entretiens,

- la répartition de la population étudiée par nationalités. Il faut savoir que seuls les populations numériquement les plus importantes ont été prises en compte.
- le statut d'occupation des logements (locatif HLM, locatif privé, propriétaire).

La réalisation des enquêtes auprès des familles étrangères a nécessité tout d'abord la constitution d'un fichier d'adresses de familles répondant aux critères retenus pour l'échantillon. Les noms et les adresses ont été obtenus soit auprès des organismes bailleurs, soit auprès de Mairies, ou encore auprès de personnes ressources.

Dans tous les cas, il avait été demandé un nombre de familles supérieur à celui nécessaire, afin que l'ORI puisse procéder à un choix aléatoire. Cette démarche a permis d'éviter les "effets de désignation".

Sur la base d'un courrier les enquêteurs ont pris contact avec les familles pour convenir d'un rendez-vous, l'enquête ayant lieu au domicile des enquêtés. En cas de refus de la personne repérée, un courrier était envoyé à une autre personne. Dans les cas extrêmes, on a pu procéder par réseau de connaissance, un enquêté nous donnant le nom d'une famille de sa connaissance. Ce procédé n'a que peu été utilisé.

Du fait de ces aléas seulement 88 personnes ont pu réellement être interrogées. Ces enquêtes ont fait ensuite l'objet d'une analyse statistique (tris à plat et tris croisés).

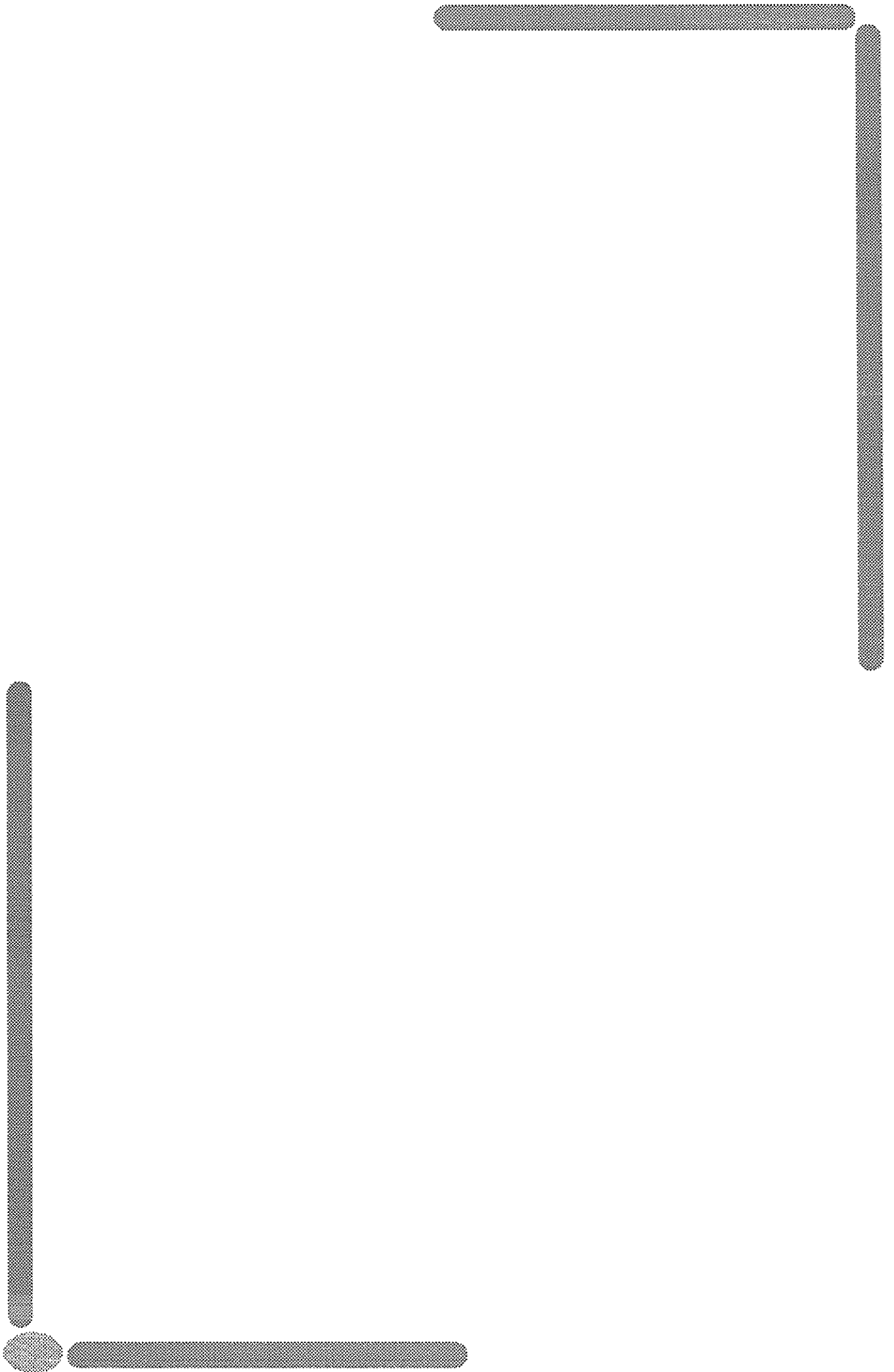
Nombre d'enquêtes réalisées et répartition

Sites du Bas-Rhin

Bischoffwiller	6
Haguenau	4
Obernai	5
Saverne	6
Strasbourg-Koenigshoffen	4
Strasbourg-Meinau	6
Strasbourg-Cité de l'III	0
Strasbourg-Cité Spach	3
Wissembourg	5

Sites du Haut-Rhin

Cernay (Bel-Air)	5
Colmar-Europe	9
Colmar-Cité Florimont	4
Colmar-Cité Bel-Air	3
Illzach (Chêne-Hêtre)	6
Mulhouse-Côteaux	4
Mulhouse-Drouot	4
Mulhouse-Fonderie Porte Miroir	5
Sainte Marie-aux-Mines	5
Wittelsheim (La Thur)	4



L'OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'INTÉGRATION ET DE LA VILLE

En 1992, la Commission Régionale pour l'Insertion des Populations Immigrées (CRIPI) avait souhaité la mise en place d'un Observatoire Régional de l'Intégration conçu comme un lieu ressources et un outil d'aide à la décision spécialisé dans le champ de l'intégration des populations issues de l'immigration.

En 1996, le développement et la dynamique générés par l'Observatoire ont contribué à sa structuration en association et à l'élargissement de son champ d'intervention à la politique de la ville et au développement social urbain.

Ses missions :

▲ Lieu ressources et centre de documentation

Création et animation d'un centre de ressources documentaires ouvert à un vaste public (administrations, collectivités territoriales, associations, intervenants sociaux, enseignants, chercheurs et étudiants ...).

Il accueille, fournit les données dont il dispose et oriente les utilisateurs vers les sources d'informations pertinentes.

▲ Diffusion d'outils régionaux

* Revue de presse régionale et mensuelle

* Cahiers documentaires

* Travaux régionaux produits par des associations ou des organismes publics sur des thèmes liés au champ d'intervention de l'ORI.

▲ Outil d'aide à la décision : "comprendre pour agir"

Mission d'études et de recherches opérationnelles sur des thèmes jugés essentiels à l'intégration donnant lieu à la production des "Cahiers de l'Observatoire".

▲ Information et échanges

Favoriser les échanges, la circulation d'informations entre les acteurs de terrain, les institutions et les chercheurs à travers l'organisation de rencontres régionales (tables rondes, séminaires, colloques ...).

Contacts :

OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'INTÉGRATION
ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
1, rue de la Course
67000 STRASBOURG

Tél : 88.14.35.89 - Fax : 88.21.98.31

LES PARUTIONS DE L'OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'INTÉGRATION ET DE LA VILLE

- ◆ 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
- ◆ Cahier de l'Observatoire n°13
**Actes de la Table Ronde du 24 Juin 1994
Accession à la propriété par les immigrés
en Alsace**, 50 pages + annexes, Décembre 1994
- ◆ Cahier de l'Observatoire n°14
**Actes de la journée d'information, d'échanges
et de réflexion du 29 Novembre 1994
"Femmes de l'Immigration : images et
réalité"** 72 pages + annexes, Mai 1995
- ◆ Cahier de l'Observatoire n°15
**Bilan-Diagnostic de la population
étrangère résidant dans la Communauté
Urbaine de Strasbourg**
36 pages, Juin 1996
- ◆ Cahier de l'Observatoire n°16
**La vie associative issue de l'immigration
en Alsace**
37 pages, Juin 1995
- ◆ Cahier de l'Observatoire n°17
**L'immigration et les spécificités du vote
alsacien**
51 pages, Mars 1996
- ◆ Cahier de l'Observatoire n°18
**Les Jeunes et les Violences Urbaines dans
les Quartiers Alsaciens**
109 pages, Juin 1996