

Direction
Départementale
de l'Équipement

Bas-Rhin



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

JUIN 1993

L'ACCESSION A LA PROPRIETE PAR LES ETRANGERS EN ALSACE

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

LES CAHIERS DE L'OBSERVATOIRE

CAHIER N° 10



OBSERVATOIRE REGIONAL DE L'INTEGRATION

Auprès de la délégation régionale du FAS

1, rue de la course ■ 67000 Strasbourg ■ Tél. 88 52 29 52 ■ Fax : 88 75 63 83

L'OBSERVATOIRE REGIONAL DE L'INTEGRATION

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

Initié par la Commission Régionale pour l'Insertion des Populations Immigrées et la Délégation Régionale du F.A.S., l'Observatoire s'adresse aux élus des collectivités territoriales, aux Services de l'Etat, aux collectivités locales, aux intervenants sociaux et aux associations.

Les orientations et travaux de l'Observatoire sont définis par un Comité de pilotage présidé par la Préfecture de Région réunissant le F.A.S., la D.R.T.E., l'A.N.P.E., l'I.N.S.E.E., la D.D.A.S.S., le S.S.A.E. et les bureaux d'accueil.

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

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

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

Contact : Assina IDIRI, Chargée d'études

SOMMAIRE

Préambule	page 1
Contexte de l'étude et définition des objectifs	page 3
Le déroulement de l'étude	page 6
Les sources d'information	page 12
I. L'accession à la propriété : constats et évolutions	page 15
1. L'accession à la propriété : des disparités selon les nationalités	page 16
2. Le choix des sites d'expérimentation : les communes de Barr, Bischwiller et Reichshoffen	page 25
II. Une approche locale concernant les Turcs à Barr, Bischwiller et Reichshoffen	page 29
1. Le profil de la famille	page 29
2. Les parcours résidentiels avant accession à la propriété	page 38
3. Les motivations d'accès à la propriété	page 43
4. Les stratégies d'acquisition	page 45
5. Réhabilitation et aménagement	page 49
6. Le mode de vie	page 56
Les propriétaires turcs en milieu urbain : le cas de la ville de Mulhouse	page 60
III. L'accès à la propriété des familles turques et leurs stratégies d'acquisition	page 65
1. Rappel de la situation du logement social et privé à Barr, Bischwiller et Reichshoffen	page 65
2. Stratégies d'acquisition ou opportunités foncières	page 72
3. Perception du phénomène d'accession à la propriété en terme d'intégration	page 79
IV. Approche spatiale et cohabitation	page 81
1. Localisation de l'habitat turc en accession dans les trois communes	page 81
2. Environnement socio-urbain produit	page 85
3. Habitat turc et non turc : approche anthropologique de l'espace habité	page 93
4. Conclusion, cohabitation produite et perspectives	page 98
Conclusion - hypothèses / Constats	page 101
Bibliographie	page 116
Documents annexes	page 117

De quelques appréhensions surgies ces dernières années autour de l'immigration en Alsace, l'accession à la propriété (donc l'achat d'un patrimoine immobilier) par la communauté turque résidant dans la région, tient une place particulière.

La présente étude, commanditée par la Direction Départementale de l'Équipement du Bas-Rhin et soutenue par l'A.N.P.E.E.C. et le F.A.S., fait dans un premier temps, un tour d'horizon sur l'accession à la propriété par les étrangers en Alsace, pour s'arrêter, dans un deuxième temps, sur la situation particulière des Communes de Barr, Bischwiller et Reichshoffen.

Le fait pour un immigré d'acquérir son logement est-il facteur d'intégration ? Pourquoi les centres anciens sont-ils particulièrement visés ? Y a-t-il un lien avec la situation du logement dans le parc locatif public ? Les accédants turcs ont-ils recours au crédit bancaire ? Quelles réactions des Communes concernées ? Bref, l'accession à la propriété par la communauté turque constitue-t-elle un phénomène "massif", est-elle source de concentration et de sur-occupation ?

En Alsace, 55% des ménages français sont propriétaires contre 25% pour les ménages étrangers ; chez les ménages turcs, seuls 8% sont propriétaires alors qu'ils constituent la première communauté étrangère en Alsace (26 000 personnes).

En 1990, il y avait moins de 500 propriétaires turcs dans la région : principalement à Mulhouse et les villes moyennes du Bas-Rhin, notamment Bischwiller, Barr et dans une moindre mesure Reichshoffen.

Cette accession à la propriété, marginale par le nombre, a plusieurs caractéristiques :

- elle fait suite à une demande non satisfaite dans le logement social
- la volonté de regroupement familial est une des bases de l'accession
- les acquisitions sont d'abord localisées dans les centres anciens non par souci particulier d'agrégation mais d'abord au gré des opportunités foncières
- la vétusté, la dégradation et le vieillissement des centres des villes moyennes souvent désertés qui offrent un rapport qualité / prix satisfaisant,
- la quasi totalité des propriétaires turcs ont réhabilité après acquisition,
- les Communes sont souvent désemparées face à un phénomène qu'elles ne maîtrisent et ne connaissent pas et qui, en terme de statistiques s'avère minime,
- la totalité des accédants a eu recours à un crédit bancaire et utilise donc les mêmes moyens que tout accédant à la propriété,
- la durée moyenne de séjour en France des Turcs propriétaires est de plus de 17 ans.

Bref, quand certaines réalités et quelques chiffres se confrontent aux ressentiments et particulièrement au sentiment d'invasion des Turcs sur le marché de l'accession à la propriété, on mesure mieux la distance entre le réel et les idées reçues.

Le présent document destiné à l'ensemble des partenaires liés aux politiques de logement social et d'accession à la propriété (élus des collectivités locales, Services de l'État, organismes logeurs et secteur bancaire) remplit donc un triple objectif :

- un état des lieux sur l'accession à la propriété des étrangers en Alsace et son évolution ces dernières années,
- une mise à plat permettant de relativiser la question particulière de l'accession à la propriété par la population turque dans les centres anciens,
- une meilleure appréhension de l'accession à la propriété comme élément d'un processus d'intégration dans notre région.

Le logement constitue avec l'école et l'emploi un élément primordial du processus d'intégration des populations issues de l'immigration. Le phénomène d'accession à la propriété ramené dans ce dossier à sa juste proportion y contribue fortement.

Puissent l'ensemble des décideurs et partenaires publics ayant en charge et concernés par le logement en prendre conscience.

Alain JUND

Délégué Régional du F.A.S.

CONTEXTE DE L'ETUDE ET DEFINITION DES OBJECTIFS

"La politique du logement est l'un des fondements essentiels d'une politique d'intégration", rappelait le Haut Conseil à l'Intégration (H.C.I.) qui, dès sa constitution en 1991, a décidé de faire porter sa réflexion sur le logement, "pivot d'une lutte efficace contre l'exclusion, condition première de la socialisation et de l'insertion économique" (premier rapport du H.C.I. - Février 1991).

Toujours dans le même sens et d'un point de vue législatif, la loi du 31 Mai 1990 rend obligatoire l'établissement dans chaque département d'un plan d'action pour le logement des personnes défavorisées, et la loi du 13 Juillet 1991, dite loi d'orientation pour la ville, institue les programmes locaux de l'habitat.

Relais local de l'Etat en tant que partenaire de la politique de la ville, c'est, sur le plan départemental, la Direction Départementale de l'Équipement (D.D.É.), notamment son Service de l'habitat et de la Construction, qui assure la programmation et la mise en oeuvre de la politique de l'habitat d'une part, et d'autre part des aspects plus sociaux du logement notamment la mise en place de la loi Besson en faveur des personnes défavorisées.

Entre dans le cadre de la politique de l'habitat, la recherche d'une meilleure cohérence entre le locatif et l'accession à la propriété. C'est sur ce dernier point que nous nous attarderons.

Il est reconnu que l'accès à la propriété des étrangers constitue un facteur d'intégration et moyen de promotion sociale, si l'on se réfère à nouveau aux premiers travaux du H.C.I. qui s'était efforcé de donner un contenu précis au concept d'intégration. Le fait d'accéder à la propriété marque la volonté d'installation dans la société française.

Seulement, il s'avère indispensable d'en relativiser les effets au vu du développement nouveau de cette pratique en Alsace, en particulier dans les villes moyennes du département du Bas-Rhin de plus en plus concernées par l'acquisition et la réhabilitation par les Turcs de maisons plus ou moins anciennes et vétustes. Cette

dynamique a des conséquences importantes tant du point de vue économique que du point de vue social et culturel.

Si un certain nombre d'aspects positifs sont relevés, en particulier la réhabilitation de maisons anciennes situées au coeur de centres anciens, pour une installation durable des familles turques en Alsace, des dysfonctionnements liées à l'augmentation des transactions immobilières impliquant des acheteurs turcs seraient de plus en plus fréquents. En effet, les acquéreurs turcs commencent à représenter un nombre suffisant pour agir sur la valeur vénale des biens immobiliers.

Les conséquences seraient la surenchère ou surévaluation des biens immobiliers acquis par les acheteurs turcs, à l'origine de dysfonctionnements sur les marchés immobiliers locaux. De plus, l'arrivée en milieu semi-rural d'une population ayant une culture différente peut présenter des difficultés d'intégration à la vie locale et poser le risque d'une cohabitation problématique.

Aujourd'hui, nous ne disposons pas de connaissances locales sur le plan quantitatif et qualitatif concernant la situation des étrangers face à l'accession à la propriété. Y compris sur le plan national, les études concernant cette pratique font défaut. L'objectif de cette étude est donc d'aboutir à une meilleure appréhension du phénomène spécifique de l'accession à la propriété tant sur le plan quantitatif que qualitatif.

Existerait-il un comportement propre à la communauté turque en Alsace face à cette forme de dynamique ? C'est la question à laquelle nous voulons répondre.

Il est donc paru urgent de réfléchir à ce problème, d'autant que certaines municipalités manifestent leur réticence à ce phénomène nouveau en usant par exemple de leur droit de préemption.

Toutes ces raisons ont conduit la D.D.E du Bas-Rhin, interpellée par des municipalités hors Communauté Urbaine de Strasbourg, à s'interroger sur ce phénomène nouveau d'accession à la propriété d'une communauté arrivée récemment dans la région.

Les interrogations de la D.D.E. s'inscrivent dans le cadre de la poursuite d'une politique de l'habitat concertée avec les collectivités locales et le Fonds d'Action Sociale (FAS) pour une intégration par l'accession à la propriété.

En effet, pour une bonne réussite des actions menées, on ne peut définir une politique de l'habitat sans la prise en compte de ces particularités que l'on souhaite vérifier à travers cette étude. Quel doit être le positionnement de l'Etat ? Quels sont les discours à émettre auprès des collectivités locales compte tenu du champ de compétence de l'Etat ?

Aussi, la cellule "Politique de l'habitat et de la ville" de la D.D.E. a confié à l'Observatoire Régional de l'Intégration (placé auprès du Fonds d'Action Sociale-Alsace) une mission d'état des lieux du phénomène, en prolongement et approfondissement du travail effectué par Sabine SCHOESER, stagiaire durant 3 mois en 1992 à la DDE dans le cadre du DESS "Aménagement et développement régional, local et urbain" (Université Louis Pasteur-UFR de Géographie, Aménagement à Strasbourg) sur le thème suivant : le problème du logement des étrangers hors C.U.S., le comportement des ménages turcs face à l'accession à la propriété à Barr, Bischwiller et Reichshoffen.

Ce premier diagnostic constitue un outil de base pour l'Observatoire, en particulier dans l'approche qualitative qui y est faite grâce au repérage des maisons sur le terrain et au recueil de différentes perceptions du phénomène auprès des acteurs locaux concernés par la politique de l'habitat et auprès de l'environnement social.

Il s'agit, à travers une analyse statistique et sociologique d'une part d'examiner les possibilités de l'adaptation des mesures de droit commun existantes aux besoins énoncés et problématiques spécifiques (si spécificité il y a) et d'autre part de juger de l'opportunité d'interventions complémentaires.

LE DEROULEMENT DE L'ETUDE

Comme nous venons de le préciser au niveau du contexte de l'étude, ce travail s'inscrit dans le cadre d'un complément et d'une poursuite du diagnostic établi par Sabine SCHOESER dans son rapport de stage à la D.D.E. du Bas-Rhin en 1992.

◆ LA SUITE DONNEE AU PREMIER TRAVAIL EFFECTUE ?

1. Elargissement du champ d'observation en matière statistique

Une approche statistique globale nous a permis d'acquérir une connaissance de base à des niveaux territoriaux différents tant sur le plan de la présence étrangère que sur le plan de l'accession à la propriété des étrangers.

Aussi, nous sommes-nous attachés à une représentation régionale et départementale des statuts d'occupation (propriétaires, locataires HLM et non HLM) des logements où vivent des étrangers, en particulier ceux issus du bassin méditerranéen, avec un regard sur deux grandes villes à savoir Strasbourg et Mulhouse. Cette démarche nous permettra éventuellement de dégager des particularités géographiques ou communautaires de la pratique d'accession .

Sur les Communes de Barr, Bischwiller et Reichshoffen, sites d'expérimentation, une enquête approfondie auprès des familles accédantes et des acteurs locaux a permis d'appréhender de plus près le phénomène d'accession à la propriété.

Ce volet statistique a été pris en charge par Assina IDIRI, Chargée d'études à l'Observatoire Régional de l'Intégration et coordinatrice de cette étude.

2. Un travail approfondie sur les Communes de Barr, Bischwiller et Reichshoffen sous trois aspects allant dans le sens d'une approche qualitative du phénomène de l'accession à la propriété par les Turcs :

2.1. Une enquête sociologique menée auprès des familles turques ayant accédé à la propriété, au regard du développement nouveau de cette pratique par les Turcs en milieu semi-rural bas-rhinois, pratique qui mérite une attention particulière.

L'objectif était d'aboutir à une analyse détaillée intégrant les trajectoires des familles turques et leurs projets résidentiels avec une attention particulière sur leur profil et les caractéristiques de la composition de ces familles (regroupements familiaux).

Il s'agissait également d'analyser les conditions concrètes dans lesquelles se développe l'accession à la propriété (stratégies individuelles ou communautaires), de construire une monographie permettant de relever, pour un échantillon représentatif de Turcs accédants, les blocages rencontrés dans la démarche d'accession à la propriété et enfin d'observer la forme d'intégration que peut représenter l'accession à la propriété (évolution des modes de vie, usages et pratiques culturelles face au nouveau logement, acculturation progressive des membres de la famille).

Cette enquête, dirigée par Guy SCHMITT, Sociologue vacataire à l'Observatoire Régional de l'Intégration, a été réalisée sur la base d'un questionnaire (dont un exemplaire figure en annexe) dont les thèmes sont les suivants :

- ◆ le profil de la famille ayant accédé à la propriété
- ◆ les motivations de l'accès à la propriété
- ◆ les stratégies d'acquisition
- ◆ la réhabilitation et l'aménagement des maisons
- ◆ le mode de vie après acquisition.

L'enquête a été menée sur le terrain par trois agents d'origine turque dont deux du bureau d'accueil CASTRAMI (Bas-Rhin) et un du bureau d'accueil COTRAMI

(Haut-Rhin), dont la connaissance de la langue et de surcroît le rapprochement culturel peuvent constituer un atout dans la collecte des informations.
Il s'agit de **Béril ARKUN**, **Serim NAMER** pour CASTRAMI et **Necmi CEVIK** pour COTRAMI.

Le dépouillement a fait l'objet d'une exploitation statistique menée par **Philippe NANOPOULOS**, Statisticien vacataire à l'Observatoire, (tri à plat, croisements de données) pour éviter les risques d'erreurs au vu de la longueur du questionnaire (63 questions).

2.2. Analyse des stratégies d'acquisition adoptées par la communauté turque en terme de plan de financement, notamment dans le sens d'une comparaison du marché de l'habitat turc au marché de l'habitat de chaque commune.

Cette analyse se base dans un premier temps sur les Déclarations d'Intention d'Aliéner (D.I.A.), documents officiels que détiennent les Mairies et où figurent l'identité du vendeur, celle de l'acquéreur ainsi que la valeur du bien.

Dans un second temps, cette analyse se base sur la consultation du Livre foncier : celui de Haguenau pour Bischwiller et Reichshoffen, celui de Barr pour la commune de Barr. L'inscription au Livre foncier authentifie la vente, chaque bien acquis est répertorié sur un ou plusieurs feuillets du Livre Foncier où figurent les noms successifs des acquéreurs.

Dans un troisième temps, le Livre foncier renvoie pour chaque vente de bien immobilier à des annexes qui sont de deux types :

- Acte de vente notarié concernant le bien, le nom du vendeur, de l'acquéreur, les caractéristiques du bien immobilier
- Acte notarié concernant le plan de financement, l'organisme financier prêteur, le montant du prêt, le taux d'intérêt, la durée du prêt.

Y a-t-il surévaluation des biens immobiliers ? C'est la question à laquelle nous voulions répondre en nous attachant particulièrement aux effets sur la politique de l'habitat des communes, si cette pratique est vérifiée sur nos trois sites d'expérimentation.

Des informations recueillies auprès de services et personnes ressources locales, sur la base d'une grille d'entretien (dont un exemplaire figure en annexe) nous ont également éclairés sur ce point, tout comme l'analyse de dossiers de prêts accordés à

des salariés et mis à notre disposition par Multi-Logis, organisme collecteur du 1% logement.

Cette partie a été prise en charge par **Arielle WALTER**, Géographe vacataire à l'Observatoire Régional de l'Intégration.

2.3 Analyse architecturale et urbaine menée par **Laurent KOHLER**, Architecte-stagiaire au sein de l'Observatoire Régional de l'Intégration, consistant outre la localisation cartographique des maisons dans la commune après un repérage sur le terrain, l'observation et l'analyse :

- ❖ des effets sur l' "urbain" (l'îlot, la rue, le quartier, la ville),
- ❖ du type d'environnement social produit,
- ❖ de la nature de la cohabitation Turcs-Autochtones,
- ❖ du type et de la perception de l' habitat produit.

En guise de conclusions, nous établirons un certain nombre de constats par rapport aux hypothèses listées au démarrage de l'étude, et esquisserons des propositions d'actions compte-tenu de l'état des lieux statistique et de l'approche qualitative.

Nous verrons par ailleurs quels enseignements peuvent être tirés quant à la notion d'intégration dans le cadre des politiques d'habitat des communes étudiées.

Sera annexée au document, la contribution de Mme Marie-Madeleine BARTH, Assistante sociale au SSAE du Bas-Rhin, à partir d'un travail collectif mené avec des habitants turcs de Bischwiller ayant permis l'approche de difficultés liées au statut de locataire étranger d'immeubles collectifs.

◆ LES CONDITIONS DE REALISATION DE L'ETUDE ?

- ❖ Le coût de l'étude :

Le coût global de 150 000 F correspond à trois phases de travail :

- **1ère phase** : l'aspect quantitatif

- le recueil et le traitement des données issues de l'INSEE
- le recueil et l'analyse de données locales : D.I.A., Livre Foncier

- **2ème phase** : l'approche qualitative sur les sites d'expérimentation

- l'analyse architecturale et urbaine
- le repérage de toutes les familles étrangères accédantes
- les enquêtes auprès de ces familles
- le dépouillement de ces enquêtes
- les entretiens auprès des acteurs locaux

- **3ème phase** : rédaction d'un rapport de synthèse

Se sont associés au financement de la Direction Départementale de l'Équipement du Bas-Rhin, commanditaire de l'étude :

- MULTILOGIS, organisme collecteur financier du 1% logement c'est à dire de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) qui représente actuellement 0,45% de la masse salariale de l'entreprise pour toute entreprise employant dix salariés ou plus. La PEEC comprend le "9%" destiné au logement des défavorisés et le "1/9" destiné au logement des populations immigrées. C'est l'Agence nationale pour la PEEC qui autorise et contrôle l'emploi des fonds 1/9.

- le Fonds d'Action Sociale.

❖ **Les détails de l'étude :**

L'étude s'est déroulée sur une période de 5 mois allant de Janvier 1993 à mai 1993.

❖ La composition de l'équipe de l'Observatoire Régional de l'Intégration

- Assina IDIRI, Chargée d'études - coordinatrice de l'étude
- Guy SCHMITT, Sociologue vacataire
- Arielle WALTER, Géographe vacataire
- Laurent KOHLER, Architecte stagiaire
- Philippe NANOPOULOS, Statisticien vacataire

Les enquêtes auprès des familles ont été effectuées par :

- Béril ARKUN, Agent d'accueil CASTRAMI
- Sérime NAMER, Agent d'accueil CASTRAMI
- Necmi CEVIK, Agent d'accueil COTRAMI

◆ **LE SUIVI DE L'ETUDE ?**

Outre des réunions hebdomadaires de l'équipe de travail à l'Observatoire Régional de l'Intégration pour une bonne coordination de l'ensemble de l'étude, un Comité de Pilotage a été constitué pour suivre et orienter les démarches au fur et à mesure du déroulement de l'étude. Composé des personnes et services suivants :

❖ La D.D.E. du Bas-Rhin : Sabine VETTER, Chargée de mission au Service Habitat et Construction, politique de la ville et de l'habitat hors CUS,

❖ Le FAS : Alain JUND, Délégué Régional,

❖ L'ANPEEC : Pierre SCHUSTER, Délégué Régional,

❖ LA DDASS du Bas-Rhin : Sabine SCHOESER, Chargée de mission au Service des Interventions Sociales,

ce Comité de Pilotage s'est réuni à deux reprises.

LES SOURCES D'INFORMATION

Nous avons utilisé pour les besoins de l'étude plusieurs sources d'information.

◆ Les sources statistiques :

◆ Les données issues du Recensement Général de la Population (RGP) - exploitation au 1/4 - INSEE

Le sondage au 1/4, exploitation lourde du RGP, intègre des informations détaillées sur l'emploi (catégories socio-professionnelles, activité économique...), sur les structures des ménages et des familles, **sur les nationalités** ; ce dernier point explique le choix de l'exploitation au 1/4 pour les besoins de l'étude.

Si l'exploitation exhaustive est significative à tous les échelons géographiques, l'exploitation au 1/4 ne fournit de résultats significatifs que pour des zones géographiques d'une certaine taille (au minimum 2000 habitants) en vertu de la réglementation émise par la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL).

Aussi, avons-nous rencontré un certain nombre d'obstacles au niveau de l'obtention de données statistiques. En effet, nous nous attachions particulièrement au sous-échantillon "étrangers" voire "étrangers de nationalité turque" dont la dimension ne dépasse pas quelques centaines ou est inférieure à 2000 personnes sur des champs géographiques précis tels ceux qui nous intéressent ici :

- ◆ 664 étrangers à Barr dont 492 Turcs, la population totale s'élevant à 4 828
- ◆ 1476 étrangers à Bischwiller dont 1008 Turcs, la population totale s'élevant à 10 996
- ◆ 416 étrangers à Reichshoffen dont 284 Turcs, la population totale s'élevant à 5 080.

Il est donc difficile de se livrer à des analyses détaillées et fiables sur la population étrangère et encore moins sur la communauté turque installée dans ces communes.

C'est ce qui explique la prudence de l'INSEE à nous communiquer des données sur les communes de Barr, Bischwiller et Reichshoffen au sein desquelles la présence étrangère et la présence turque n'excèdent pas 1500 personnes.

"...Les petits nombres peuvent être entachés d'une erreur relative très importante" précise l'INSEE.

Aussi, avons-nous opté pour une analyse fine sur des champs géographiques plus vastes, à savoir : la Région, le département du Haut-Rhin et celui du Bas-Rhin, la commune de Strasbourg et celle de Mulhouse.

Se rajoute à cela l'ancienneté des données, le RGP le plus récent (1990) étant déjà lointain et l'accession à la propriété en évolution croissante ces trois dernières années.

◆ Les données issues des Mairies, qui sont de deux natures :

◆ Celles qui recensent la présence étrangère par nationalité et dont l'intérêt est l'actualité des données et de ce fait une approche de la réalité,

◆ Celles qui concernent l'accession à la propriété : les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) déposées à la Mairie lorsqu'il y a intention d'achat d'un bien immobilier.

Nous n'avons pas eu de difficultés à obtenir ces données de la part des services concernés, les élus ayant été informés par courrier voire personnellement d'une étude en cours au sein de leur commune, et favorables à la délivrance d'éléments indispensables à la poursuite de notre travail. La qualité de la collaboration municipale fut d'autant mieux accueillie par l'équipe de travail que nous ne pouvions obtenir l'effectif des propriétaires turcs dans les communes en question auprès de l'INSEE pour les raisons évoquées plus haut.

◆ Les données issues du Livre Foncier

Ce n'est qu'après la consultation des DIA que l'on peut savoir s'il y a eu véritablement achat en consultant le Livre Foncier et les actes notariés faisant état de l'acquisition d'un bien s'y rapportant. Ces sources présentent deux intérêts : la fiabilité et l'actualité des données concernant l'état de l'accession à la propriété dans nos communes.

◆ Les données issues de Multi-Logis, organisme collecteur du 1/9^e pour le logement des immigrés dans le Bas-Rhin versé par les entreprises sous forme de subventions. Encore appelé la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction, le 1/9^e est destiné à servir le logement des salariés des entreprises cõtisantes pour faire face aux difficultés rencontrées par les travailleurs immigrés pour se loger et cela de deux manières :

- aide à la location,

- aide à l'accession à la propriété : conseil préalable au projet, montage du dossier de prêt, prêts à faible taux d'intérêt (taux n'excédant pas 3% TEG).

A titre indicatif, les collecteurs du Bas-Rhin ont disposé en 1990 d'un montant de 1,95 MF pour prêts liés à l'accession par des immigrés (sur 16,5 MF collecté au titre du 1/9).

◆ Les données issues des enquêtes HLM effectuées par la Direction Régionale de l'Équipement Alsace (cellule statistique) : Tableaux de bord du parc locatif social 1989 / 1990 / 1991 / 1992

◆ Les sources non chiffrées ayant permis l'approche qualitative

◆ L'analyse de contenu d'environ 100 enquêtes effectuées sur le terrain auprès des acquéreurs turcs à Barr, Bischwiller, Reichshoffen et Mulhouse.

◆ L'analyse de contenu de la grille d'entretien destinée à des acteurs locaux (élus, chefs de projets, travailleurs sociaux, notaires, agences immobilières, organisme collecteur du 1% logement...) dont les expériences et connaissances concernant l'accès à la propriété pourraient contribuer à l'éclairage de cette dynamique observée en milieu semi-rural bas-rhinois et en milieu urbain haut-rhinois (Mulhouse).

◆ L'analyse cartographique ayant permis, après un travail de repérage sur le terrain, la localisation des maisons dans la commune.

◆ Le recueil d'informations sur le terrain sur la base d'entretiens :

- auprès de quelques acquéreurs turcs concernant l'appropriation du logement par les familles en référence à la culture d'origine : aménagement intérieur de la maison et production éventuelle d'un habitat original,

- auprès de quelques voisins autochtones de propriétaires turcs, concernant leur perception du phénomène et la nature de leurs relations.

I. L'accession à la propriété : constats et évolutions

Les tableaux qui vont suivre sont le résultat de l'exploitation de l'INSEE sur la base du Recensement de la Population de 1982 et 1990, sondage au 1/4 après croisement des différents statuts d'occupation et composantes de la population, sur le plan régional, départemental et local (Strasbourg et Mulhouse).

Nous nous attacherons surtout à l'analyse du statut de propriétaire, sous quatre aspects :

☛ Evolution de 1982 à 1990 de l'ensemble des propriétaires dans les trois sous-groupes de la population :

- Français de naissance
- Français par acquisition : personnes devenues françaises par naturalisation, mariage, déclaration ou bien à leur majorité
- Etrangers : les étrangers recensés sont ceux qui ont leur résidence permanente en France à l'époque du Recensement.

☛ Evolution, à l'intérieur du sous-groupe "étrangers" des propriétaires issus des différentes communautés par rapport à l'ensemble des ménages de chaque communauté. Nous nous en tiendrons principalement aux nationalités suivantes : Italiens, Espagnols, Portugais, Algériens, Marocains, Tunisiens et Turcs, étant les plus représentées parmi les propriétaires étrangers en Alsace : 61% en 1982 et 66,5% en 1990.

☛ Représentation, à l'intérieur du sous-groupe "étrangers" des propriétaires turcs par rapport à l'ensemble des propriétaires étrangers.

☛ Représentation des propriétaires étrangers par rapport à l'ensemble des propriétaires.

Nous relèverons également pour les ménages étrangers, notamment turcs, la représentation du statut de locataire dans le parc privé et public.

1. L'accession à la propriété : des disparités selon les nationalités

1.1. Sur le plan régional

Statut d'occupation et nationalité de la personne de référence du ménage en Alsace

	Ensemble des ménages		Propriétaires		Locataires parc privé		Locataires parc public - HLM		Autres (location en meublé ou logé gratuitement)	
	1982	1990	1982	1990	1982	1990	1982	1990	1982	1990
Français de naissance	491 148	538 356	255 836	298 172	130 888	143 716	54 024	51 264	50 400	45 204
Français par acquisition	13 968	19 776	5 976	9 460	4 100	5 644	2 456	3 136	1 436	1 536
Etrangers dont	39 552	43 216	7 920	10 996	16 840	17 256	10 796	11 628	3 996	3 336
Italiens	7 644	7 604	3 544	4 264	2 336	1 944	1 340	1 028	424	368
Espagnols	2 524	2 216	408	540	1 128	1 004	784	568	204	104
Portugais	4 680	4 676	448	1 064	2 728	2 316	1 068	1 020	436	276
Algériens	5 144	5 068	220	564	2 160	1 772	2 056	2 192	708	540
Marocains	3 660	4 444	68	328	1 436	1 528	1 836	2 196	320	392
Tunisiens	1 172	1 008	64	88	500	460	496	400	112	60
Turcs	3 712	5 860	52	472	2 092	3 076	1 192	2 044	376	268
Autres	11 016	12 340	3 116	3 676	4 460	5 156	2 024	2 180	1 416	1 328

La lecture de ce tableau appelle un certain nombre de commentaires :

Le premier constat est l'augmentation de 1982 à 1990 de l'ensemble des ménages propriétaires. Cette augmentation est plus significative chez les ménages étrangers avec **+38,8%** et chez les ménages français par acquisition avec **+58%** que chez les ménages français de naissance avec **+16,5%**.

Parmi les étrangers, les nationalités les plus concernées par cette croissance sont par ordre d'importance :

- Les Turcs avec un peu plus de neuf fois plus de propriétaires
- Les Marocains avec près de cinq fois plus de propriétaires, soit 3% des propriétaires étrangers
- Les Algériens avec plus du double de propriétaires, soit 5% des propriétaires étrangers
- Les Portugais avec également plus du double de propriétaires, soit 9,7% des propriétaires étrangers

- Les Tunisiens avec **+37,5%** de propriétaires, soit **0,8%** des propriétaires étrangers
- Les Espagnols avec **+32%** de propriétaires, soit **4,9%** des propriétaires étrangers
- Les Italiens avec **+20%** de propriétaires, soit **3,9%** des propriétaires étrangers au Recensement de 1990.

En fait, la croissance de l'accession à la propriété est surtout le fait de communautés hors CEE : 1 452 propriétaires en 1990 contre 404 en 1982.

En effet, même si l'effectif des propriétaires issus de la C.E.E. est nettement plus important (5 868 en 1990 dont 73% d'Italiens, soit plus de la moitié des ménages italiens), l'évolution depuis 1982 n'est pas aussi significative (+33%) que pour certaines communautés hors CEE dont les Turcs qui passent de 52 propriétaires à 472 en 1990, soit **8% des ménages turcs** contre **0,03%** en 1982.

Les propriétaires turcs en Alsace forment **4,3%** de l'ensemble des propriétaires étrangers. Ils n'étaient que **0,65%** en 1982.

Les propriétaires étrangers représentent **3,45%** de l'ensemble des propriétaires en Alsace (Français et étrangers). Ils étaient **2,9%** en 1982.

La part des Français par acquisition (étrangers devenus français) est de **2,9%** en 1990 contre **2,2%** en 1982.

En 1990, les étrangers et étrangers devenus français forment **6,4%** de l'ensemble des propriétaires en Alsace, soit une **augmentation de 47% depuis 1982**.

Les données du tableau régional soulignent également les traits suivants :

- Une sous-représentation des ménages étrangers propriétaires de leur logement : **25%** contre **55%** pour les ménages français. En revanche, **48%** des ménages français par acquisition ou d'étrangers devenus français sont propriétaires de leur logement.

- Une sur-représentation des ménages étrangers dans le parc locatif HLM : **27%** contre **9,5%** pour les ménages français et **16%** pour les ménages français par acquisition.

Parmi les locataires étrangers du parc HLM, les plus représentés sont les Marocains avec **19%**, les Algériens avec **18,8%** et les Turcs avec **17,5%** (contre **11%** en 1982).

❖ Une sur-représentation dans le parc locatif privé des ménages étrangers (40%) par rapport aux ménages français (27%) et français par acquisition (28,5%).

Les Turcs sont les plus nombreux dans ce parc avec **53%** des ménages turcs.

L'accès au logement dans le parc privé coïncide souvent, chez les Turcs, avec l'arrivée de la famille après regroupement familial qui suppose un logement suffisamment spacieux pour accueillir la famille, logement en principe de nature vétuste dans des quartiers, des villes ou villages ne faisant pas l'objet de réhabilitation ou rénovation.

L'obtention d'un logement en HLM constitue déjà une étape fondamentale dans l'insertion résidentielle par l'accès au confort.

L'accès à la propriété, rêve d'un grand nombre de familles turques, est la dernière étape vers l'intégration résidentielle.

❖ Les autres cas (locataire en meublé ou logé gratuitement) sont moins fréquents puisqu'ils concernent 7,7% de ménages étrangers.

1.2. Sur le plan départemental : des situations contrastées

Statut d'occupation et nationalité de la personne de référence du ménage dans le département du Bas-Rhin

	Ensemble des ménages		Propriétaires		Locataires parc privé		Locataires parc public - HLM		Autres (location en meublé ou logé gratuitement)	
	1982	1990	1982	1990	1982	1990	1982	1990	1982	1990
Français de naissance	291 848	321 844	151 388	176 028	78 900	90 600	32 052	28 216	29 508	27 000
Français par acquisition	7 020	9 936	2 560	4 164	2 472	3 456	1 408	1 672	580	644
Etrangers dont	18 852	22 044	2 732	4 228	8 948	10 072	5 288	6 236	1 884	1 508
Italiens	2 324	2 176	888	1 060	820	692	488	336	128	88
Espagnols	1 332	1 116	172	208	556	556	460	292	144	60
Portugais	2 236	2 408	176	536	1 276	1 196	560	504	224	172
Algériens	1 744	1 716	60	156	796	700	684	784	204	76
Marocains	2 056	2 724	24	156	888	1 088	940	1 272	204	208
Tunisiens	592	584	36	40	292	288	212	212	52	44
Turcs	2 492	3 836	40	276	1 448	2 076	740	1 356	264	128
Autres	6 076	7 484	1 336	1 796	2 872	3 476	1 204	1 480	664	732

Statut d'occupation et nationalité de la personne de référence du ménage dans le département du Haut-Rhin

	Ensemble des ménages		Propriétaires		Locataires parc privé		Locataires parc public - HLM		Autres (location en meublé ou logé gratuitement)	
	1982	1990	1982	1990	1982	1990	1982	1990	1982	1990
Français de naissance	199 300	216 512	104 448	122 144	51 988	53 116	21 972	23 048	20 892	18 204
Français par acquisition	6 948	9 840	3 416	5 296	1 628	2 188	1 048	1 464	856	892
Etrangers dont	20 700	21 172	5 188	6 768	7 892	7 184	5 508	5 392	2 112	1 828
Italiens	5 320	5 428	2 656	3 204	1 516	1 252	852	692	296	280
Espagnols	1 192	1 100	236	332	572	448	324	276	60	44
Portugais	2 444	2 268	272	528	1 452	1 120	508	516	212	104
Algériens	3 400	3 352	160	408	1 364	1 072	1 372	1 408	504	464
Marocains	1 604	1 720	44	172	548	440	896	924	116	184
Tunisiens	580	424	28	48	208	172	284	188	60	16
Turcs	1 220	2 024	12	196	644	1 000	452	688	112	140
Autres	4 940	4 856	1 780	1 880	1 588	1 680	820	700	752	596

Les principaux constats sont les suivants :

• Une évolution plus significative dans le Bas-Rhin que dans le Haut-Rhin des propriétaires étrangers : respectivement +55% contre +30%. L'évolution dans le Bas-Rhin est surtout le fait des Turcs et marocains, dont l'effectif des propriétaires est près de sept fois plus important qu'en 1982, même s'ils ne représentent encore que 7% et 5,7% des ménages turcs et marocains. On peut probablement associer ce constat à une réalité régionale concernant l'immigration turque et marocaine, à savoir l'arrivée massive ces dernières années de familles en provenance de la Turquie et du Maroc dans le cadre du regroupement familial¹, à l'origine d'une modification de la composante étrangère en Alsace puisque ces deux communautés sont les plus importantes actuellement parmi la population étrangère.

Néanmoins, la représentation des propriétaires étrangers parmi les ménages étrangers est plus importante dans le Haut-Rhin (32%) que dans le Bas-Rhin (19%) du fait de la présence plus importante de propriétaires étrangers sur le département du Haut-Rhin marqué par le fait que les Italiens, nous l'avons vu sur le plan régional, formant 40% des propriétaires étrangers en Alsace sont plus souvent installés dans le

¹ voir Cahier n°2 de l'Observatoire Régional de l'Intégration "L'accueil des familles rejoignantes en Alsace" Septembre 1992

Haut-Rhin (75% des propriétaires italiens) pour des raisons tenant à l'histoire de l'immigration italienne.

◆ L'implantation des familles turques arrivées dans le cadre du regroupement familial étant plus importante dans le département du Bas-Rhin, les propriétaires turcs sont de surcroît plus nombreux dans le Bas-Rhin : 276 contre 196 dans le Haut-Rhin.

◆ Les propriétaires français par acquisition sont plus représentés dans le Haut-Rhin que dans le Bas-Rhin : 5 296 contre 4 228. On peut là encore mettre en parallèle ce constat à la présence de communautés plus anciennes sur le Haut-Rhin, telles les Italiens, Espagnols, Algériens qui ont ressenti le désir d'acquérir, après un certain nombre d'années de vie en France, la nationalité française.

◆ Si la sous-représentation des ménages étrangers propriétaires de leur logement est constatée dans les deux départements par rapport aux ménages français de naissance, il y a sur-représentation dans le Haut-Rhin des ménages propriétaires étrangers (32%) et français par acquisition (54%) par rapport au Bas-Rhin avec respectivement 19% et 42%. A noter que dans le Haut-Rhin, la situation de l'accession à la propriété par les étrangers devenus français (54% des ménages) se rapproche beaucoup de celle des Français de naissance (56% des ménages).

◆ 28% des ménages étrangers sont locataires dans le parc HLM dans le Bas-Rhin contre 25% dans le Haut-Rhin.

Les plus représentés dans le parc HLM bas-rhinois sont les Turcs avec 35% des ménages, tout comme dans le parc locatif privé avec 54% des ménages turcs.

Dans le Haut-Rhin, les Algériens sont les plus nombreux dans le parc locatif HLM avec 42% des ménages algériens. Parmi les ménages turcs, 34% sont locataires du parc HLM et 49% sont locataires dans le parc privé.

1.3. Sur le plan local : le cas des Communes de Strasbourg et Mulhouse

Statut d'occupation et nationalité de la personne de référence du ménage
dans la Commune de Strasbourg

	Ensemble des ménages		Propriétaires		Locataires parc privé		Locataires parc public - HLM		Autres (locataires en meublé ou logé gratuitement)	
	1982	1990	1982	1990	1982	1990	1982	1990	1982	1990
Français de naissance	85 824	90 080	17 100	21 344	41 952	44 368	19 708	17 120	7 064	7 248
Français par acquisition	3 472	4 620	620	1 024	1 684	2 180	988	1 168	180	248
Etrangers dont	10 036	11 528	468	760	5 244	5 744	3 400	4 108	768	912
Italiens	956	844	132	144	448	428	324	232	52	40
Espagnols	824	620	36	60	392	304	300	212	96	44
Portugais	904	876	16	80	508	472	292	220	88	104
Algériens	1 040	1 032	12	24	492	464	436	504	100	40
Marocains	1 432	1 876	16	56	632	796	672	920	112	104
Tunisiens	368	380	8	0	176	204	152	144	32	28
Turcs	816	1 400	8	36	476	656	300	672	32	36
Autres	2 376	4 500	84	360	1 260	2 420	776	1 204	256	516

Statut d'occupation et nationalité de la personne de référence du ménage
dans la Commune de Mulhouse

	Ensemble des ménages		Propriétaires		Locataires parc privé		Locataires parc public		Autres (locataire en meublé ou logé gratuitement)	
	1982	1990	1982	1990	1982	1990	1982	1990	1982	1990
Français de naissance	35 808	35 044	9 520	10 580	16 908	15 448	6 868	6 292	2 512	2 724
Français par acquisition	1 536	2 244	408	804	620	804	416	532	92	104
Etrangers dont	6 176	6 516	800	1 296	3 072	2 856	1 808	1 624	304	736
Italiens	1 384	1 288	448	564	552	456	328	216	56	52
Espagnols	464	364	52	84	244	168	156	108	12	0
Portugais	512	440	44	72	368	284	80	60	20	24
Algériens	1 508	276	72	180	772	580	548	572	116	252
Marocains	556	656	8	72	264	208	272	272	12	104
Tunisiens	196	204	0	32	92	80	88	76	16	16
Turcs	344	628	4	80	268	416	52	64	20	68
Autres	964	2 660	116	212	512	664	284	256	52	220

• A Strasbourg, l'accession à la propriété ne concerne que **6,6%** des ménages étrangers (contre 4,6% en 1982) et est très marginale chez les Turcs puisque **2,6%** seulement des ménages turcs sont propriétaires de leur logement. A noter cependant, qu'ils n'étaient que 0,9% en 1982 et que l'augmentation des ménages turcs en 8 ans est de 71,5% à Strasbourg.

Les Maghrébins (en particulier les Marocains) sont un peu nombreux avec 10,5% de ménages propriétaires et les Européens du Sud sont 37%.

En revanche, 22% des ménages français par acquisition (contre 18% en 1982) et 24% des ménages français de naissance (contre 20% en 1982) sont propriétaires.

La situation la plus fréquente est celle du locatif, qu'il soit privé ou public. Parmi les ménages étrangers, la moitié est locataire en privé (en augmentation de 9,5% depuis 1982) et 36% sont locataires en HLM (en augmentation de 21% depuis 1982). Parmi les ménages turcs, 47% sont locataires dans le parc privé et 48% dans le parc public. Ils étaient respectivement 58% et 37% en 1982.

• A Mulhouse, **20%** des ménages étrangers sont propriétaires de leur logement contre 13% en 1982. Le phénomène d'accession à la propriété est plus important à Mulhouse, certainement du fait des conditions du marché immobilier plus avantageuses qu'à Strasbourg et peut-être de l'opportunité de zones d'habitat peu convoitées par la population locale. Ainsi, **13%** des ménages turcs sont propriétaires de leur logement (on ne comptait que 4 propriétaires turcs en 1982) étant entendu que l'augmentation des ménages turcs est de 82,5% depuis 8 ans à Mulhouse. Ces derniers se situent surtout autour du centre historique de Mulhouse.

Par ailleurs, 36% des ménages français par acquisition (contre 26,5% en 1982) et 30% des ménages français de naissance (contre 26,5% en 1982) sont propriétaires.

On relève par ailleurs une sur-représentation des ménages étrangers locataires du parc HLM (25%) par rapport aux Français par acquisition (24%) et aux Français de naissance (18%). Parmi les ménages turcs, 10% sont locataires en HLM.

Dans le parc locatif privé, la représentation des ménages étrangers est la même que celle des Français de naissance (44% des ménages). 66% des ménages turcs y sont locataires.

1.4. Les nationalités : localisation différenciée selon l'histoire de l'immigration en Alsace

Le statut de location est en lien avec le fait immigré dans la région, les vagues migratoires différentes selon l'histoire et les sites d'implantation (urbain ou rural). Les principaux constats de l'évolution de la population étrangère en Alsace entre 1982 et 1990 sont les suivants² :

❖ Quasi- stabilité de l'effectif des étrangers en Alsace : on est passé de 126 720 étrangers en 1982 à 128 689 étrangers en 1990

❖ Modification de la composante étrangère :

- Diminution des communautés étrangères historiquement liées au développement économique de l'après-guerre : les Algériens (-22%) et les Italiens (-20%);

- Succède à la l'immigration de travailleurs, une période marquée par le regroupement familial que nous connaissons actuellement et qui concernent en majorité les Turcs (l'Alsace est une des principales régions d'accueil en terme d'immigration familiale) ; ces derniers constituent au Recensement de 1990 la communauté la plus importante parmi l'ensemble des étrangers avec 26 438 ressortissants (+51% par rapport à 1982), suivis des Marocains avec 19 024 personnes (+20% depuis 1982 également sous l'effet du regroupement familial).

Le caractère récent de l'immigration turque (apparue dans les années soixante-dix pour des raisons économiques suite à la demande d'entrepreneurs locaux) et la présence de cette communauté sur l'ensemble de la région, y compris dans le milieu rural et les petites villes où ils constituent quelquefois les 3/4 des étrangers entraînent une visibilité particulière de la communauté turque. Celle-ci, contrairement aux migrations antérieures, fait preuve d'un dynamisme particulier tant dans le domaine de la création d'entreprises³ que dans le domaine de l'accession à la propriété, en dehors de la Communauté Urbaine de Strasbourg notamment, témoignant de la volonté de sédentarisation des Turcs en Alsace, mais qui n'est pas sans effets sur la population locale que dérange quelquefois l'appropriation du patrimoine immobilier alsacien par les Turcs.

² Voir Cahier n°3 de l'Observatoire Régional de l'Intégration "La population étrangère en Alsace constats, évolution 1982/1990, localisation" Septembre 1992

³ Voir Cahier n°7 de l'Observatoire Régional de l'Intégration "La création d'entreprises par les étrangers en Alsace - constats, évolutions" Décembre 1992

Voyons la nature de la corrélation entre l'implantation des étrangers dans la région et l'accession à la propriété :

La pratique de l'accession à la propriété de plus en plus grande chez les étrangers tend à se développer plus fortement chez certaines communautés, notamment chez les Turcs dont la répartition géographique traduit une diversité d'implantation.

En effet, alors que dans le Haut-Rhin, **41% des propriétaires turcs haut-rhinois vivent à Mulhouse**, dans le Bas-Rhin, l'accession à la propriété semble être un fait moins urbain puisqu'on a recensé uniquement **36 propriétaires à Strasbourg** sur un effectif de 276 propriétaires turcs dans le département.

Cela correspond au constat qu'avait établi le GERIM dans son rapport final au F.A.S. concernant "La communauté turque en Alsace" en Juillet 1990, notamment la localisation des Turcs à savoir : une faible présence turque dans le Haut-Rhin en-dehors des communes de l'ensemble urbain mulhousien et une forte présence turque dans le Bas-Rhin dans des centres de villes petites et moyennes, voire dans des villages en Alsace Bossue ou dans les vallées vosgiennes.

Comment expliquer que les Turcs aient éprouvé beaucoup plus rapidement que les Maghrébins encore nombreux à loger en HLM dans les agglomérations des grandes villes alsaciennes, le désir d'acquérir un logement, et qui plus est dans des milieux semi-ruraux voire ruraux ? Est-ce l'augmentation de la taille des familles après regroupement familial qui ne permettrait pas l'accès à un logement confortable dans le parc public pour accueillir la famille ? Sont-ce les caractéristiques de l'habitat rural ou semi-rural en Alsace qui peuvent correspondre aux aspirations des familles compte-tenu de leur origine géographique (origine rurale et agricole en Turquie) ou du style d'habitat connu en Turquie (maison + jardin) ?

Des questions auxquelles l'enquête nous apportera plus d'éléments de réponse sur les trois sites d'expérimentation du Bas-Rhin.

2. Le choix des sites d'expérimentation : les communes de Barr, Bischwiller et Reichshoffen

Dans la catégorie des petites et moyennes villes, le Bas-Rhin présente des situations contrastées par rapport au Haut-Rhin - où la présence turque, rappelons-le, est plus urbaine - puisque les Turcs affichent une présence importante dans les centres de certaines villes et y forment même une part prépondérante de l'effectif étranger.

La présence turque y est dans certains cas particulièrement visible ; c'est le cas des communes de Barr, Bischwiller et Reichshoffen qui ont vu la communauté turque s'accroître depuis 20 ans, comme le témoigne le tableau suivant :

2.1. Evolution de la population turque depuis 1968 à Barr, Bischwiller et Reichshoffen

Effectifs de la communauté turque

	1968	1975	1982	1990	Part dans la population étrangère en 1990
BARR	48	160	208	492	74 %
BISCHWILLER	24	424	728	1 008	68 %
REICHSHOFFEN	0	60	196	284	68 %

Source : INSEE, RGP 1968, 1975, 1982, 1990 - sondage 1/4

Le service des étrangers de la ville de Barr a relevé la présence de 605 Turcs au 31 Décembre 1991 et 658 Turcs au 31 Décembre 1992 dans la localité, représentant respectivement 77% et 78% de la population étrangère résidant à Barr.

A Bischwiller, le service des étrangers a relevé au 31 Décembre 1991 1190 Turcs et 1215 au 31 Décembre 1992 soit 69,5% de l'ensemble des étrangers résidant à Bischwiller.

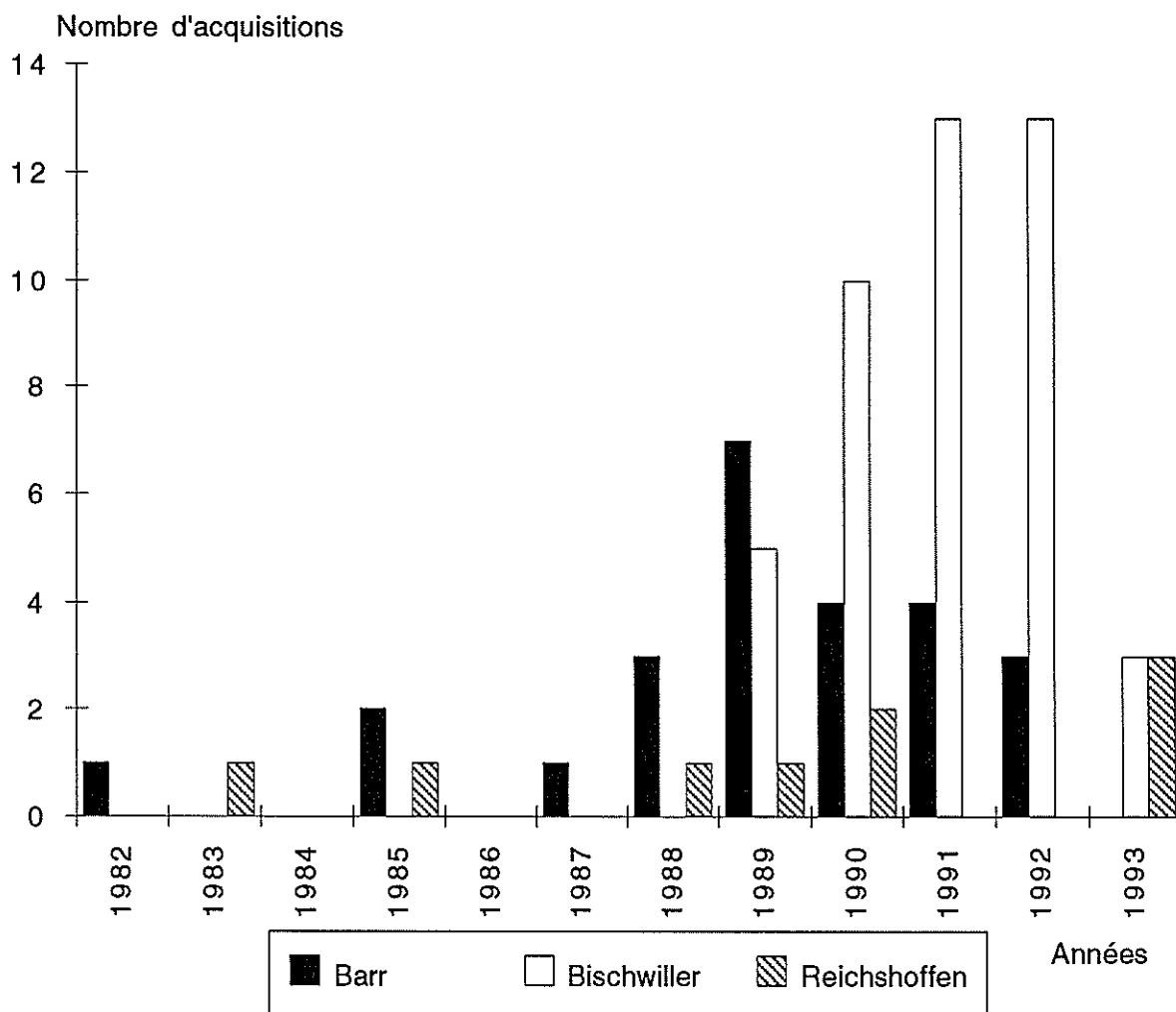
L'implantation "particulière" des Turcs dans ces communes répond en fait aux besoins des foyers locaux industriels, à l'origine de l'arrivée de travailleurs au début des années soixante-dix, puis de leurs familles depuis quelques années. En témoigne l'augmentation importante entre 1968 et 1975. Au Recensement de 1990, les ouvriers turcs se répartissent ainsi dans les trois communes parmi l'ensemble de la communauté : 28% à Barr, 31% à Bischwiller et 27% à Reichshoffen.

C'est dans chaque commune la communauté la plus importante suivie, pour les nationalités les plus représentées :

- des Marocains : 11% à Barr ; 7,6% à Bischwiller,
- des Algériens : 6,5% à Bischwiller ; 13,5% à Reichshoffen,
- des Portugais : 14,4% à Reichshoffen ; 2,4% à Bischwiller ; 3% à Barr
- des Italiens : 3% à Bischwiller ; 3,6% à Barr.

2.2. Evolution de l'accession à la propriété par les Turcs à Barr, Bischwiller et Reichshoffen

Le type d'habitat de ces trois communes pouvant correspondre aux aspirations d'une grande partie des ménages turcs expliquerait que le phénomène d'accession à la propriété tende à se développer comme le montre le graphique suivant, traduisant ainsi des migrations résidentielles définitives.



Au 1er Avril 1993, après consultation des Déclarations d'Intention d'Aliéner (D.I.A.) dans les Mairies et du Livre Foncier à Haguenau (pour les communes de Bischwiller et Reichshoffen) et à Barr, on compte :

- 25 propriétaires turcs à Barr
- 9 propriétaires turcs à Reichshoffen
- 44 propriétaires turcs à Bischwiller,

représentant respectivement :

- 5% des ménages turcs à Barr,
- 3% des ménages turcs à Reichshoffen
- 4,4% des ménages turcs à Bischwiller

et toujours respectivement :

- 2,8% de l'ensemble des propriétaires à Barr (888 propriétaires)
- 0,72% de l'ensemble des propriétaires à Reichshoffen (1 250 propriétaires)
- 2,4% de l'ensemble des propriétaires à Bischwiller (1 813 propriétaires).

En conclusion :

Sur les trois communes, les propriétaires turcs ne forment que 2% de l'ensemble des propriétaires (Français et étrangers).

L'accès à la propriété n'est donc le fait que d'une minorité de Turcs même si depuis 1989 surtout, l'augmentation des ménages turcs propriétaires constitue un véritable "boom" de l'accession à la propriété, en particulier à Barr, Bischwiller et Reichshoffen.

L'enquête réalisée dans le cadre de l'étude du GERIM⁴ révélait que 70% des chefs de familles turcs interrogés en Alsace (sur 325 ménages turcs) rêvent de devenir propriétaires.

L'accès à la propriété lié à l'exercice de l'emploi dans la commune deviendrait -il de plus en plus un facteur d'installation durable en Alsace si la perspective du retour en Turquie n'est plus d'actualité ? Une hypothèse que confirmeront peut-être les résultats de l'enquête dans la seconde partie.

⁴ "L'insertion résidentielle des Turcs" par André LEVALLOIS dans Hommes et Migrations n°1153, Avril 1992

II. Une approche locale concernant les Turcs à Barr, Bischwiller et Reichshoffen : qui accède à la propriété ? Quels sont les facteurs déterminants dans la prise de décision ? Quel est l'itinéraire résidentiel de l'accédant ? Quels sont les moyens mobilisés pour l'aboutissement de ce nouveau statut ?

Les propriétaires turcs qui ont répondu au questionnaire sont au nombre de **72** soit 92% de l'ensemble des acquisitions par des Turcs au 31 Mars 1993 dans les communes de Barr, Bischwiller et Reichshoffen. L'analyse qui va suivre est le fait d'une exploitation informatique des résultats de l'enquête : tri à plat et croisements de données selon les objectifs de l'étude.

1. Profil de la famille

1.1. Deux populations différentes

On distingue deux types de populations à partir de l'indicateur de l'âge des propriétaires :

- les propriétaires âgés de plus de 30 ans issus de la première génération d'immigration turc
- les propriétaires de moins de 30 ans issus de la deuxième génération de l'immigration.

Les plus de 30 ans sont les plus nombreux. Ils représentent **79%**, soit 57 personnes, des personnes interrogées.. Le chef de famille est venu en France seul et a fait venir sa famille dans le cadre d'un regroupement familiale ou d'une régularisation.

Les propriétaires turcs âgés de moins de 30 ans représentent **21%**, soit 15 personnes de l'échantillon. Ils sont venus en France avec leurs parents et ont été scolarisés en partie à l'école française. Ils se sont mariés en France avec une femme turque, sauf pour une personne qui est mariée à une Française.

Ces deux populations différentes sur le plan de l'âge et sur le plan du vécu en France restent cependant très proches par les relations qu'elles entretiennent entre elles.

En effet, il est fréquent de voir les jeunes propriétaires partager la maison avec des parents ou des frères et soeurs.

1.2 Le mariage et les enfants

Les 72 propriétaires turcs interrogés sont tous mariés. La **durée moyenne du mariage est d'environ 16 ans**. Il est possible de distinguer différentes catégories concernant les années de mariage :

- ☛ 36 personnes (50%) déclarent être mariées depuis 15 à 25 ans
- ☛ 20 personnes (28%) déclarent avoir entre 0 et 10 ans de mariage.
- ☛ le différentiel peut-être scindée en deux catégories : ceux ayant entre 10 et 15 ans de mariage qui sont au nombre de 5 (7%) et ceux ayant entre 25 et 40 ans de mariage qui sont au nombre de 10 (14%).

L'autre point commun des propriétaires turcs est la présence d'enfants dans le ménage. En effet, seulement deux couples déclarent ne pas avoir d'enfants : un jeune couple âgé de 25 ans et marié depuis 1 an (ils vivent avec les parents) et un couple âgé de 40 ans marié depuis 20 ans.

Les autres propriétaires ont tous au moins un enfant. Le nombre moyen d'enfant **par famille est de 3,43**. La répartition est la suivante :

0 enfants :	2 familles (3%)
1 " :	9 " (12%)
2 " :	9 " (12%)
3 " :	18 " (25%)
4 " :	15 " (21%)
5 " :	12 " (17%)
6 " :	5 " (7%)
8 " :	2 " (3%)
<hr/>	
TOTAL	72

Les familles qui ont plus de trois enfants représentent **71%** de la population interrogée. L'enfant est très présent dans la famille turque. Ce constat permet de prendre en considération une variable souvent citée concernant le manque d'espace dans le parc locatif.

Soucieux du bien être des enfants cet argument est cité plusieurs fois comme motivation à devenir propriétaire.

1.3 Le regroupement familial :

En prenant en considération les propriétaires de la deuxième génération qui déclarent que leur père est venu en France avant la famille, on constate que dans **95,8%** des cas (69 personnes) **la famille est arrivée après le père**. Seules trois familles (4,16%) sont arrivées ensemble.

Le regroupement familial est le principal flux d'immigration. Il a concerné 56 familles (81,2%). Il s'agit plus fréquemment d'un regroupement familial **total** (78,6%) que d'un regroupement **partiel** (21,4%). Concernant ce dernier, les personnes restées au pays sont les enfants les plus âgés, la limite étant portée à 21 ans.

L'autre moyen utilisé pour faire venir sa famille est la **procédure de régularisation**. Les familles qui ont eu recours à ce procédé sont au nombre de 13 (18,8%).

Les propriétaires qui estiment que l'arrivée de la famille est à l'origine de l'achat de la maison sont au nombre de 15 (20,8%).

1.4 Leurs activités professionnelles

Les catégories professionnelles déclarées au moment de l'enquête sont les suivantes :

Ouvriers : 47
Contremaître : 1
Chef d'entreprise : 1
Agents de production : 5
Confection : 3
Commerçants : 5
Chauffeur : 2
Chômeur : 6
Formation : 1
Retraite : 1

Total : 72

Les ouvriers sont les plus représentés avec 47 personnes, soit 66% de l'échantillon, notamment dans le secteur du bâtiment, ce qui explique peut-être que les travaux de réhabilitation des maisons vétustes soient souvent réalisés par les propriétaires eux-mêmes, du fait d'un savoir-faire dans ce domaine.

Les autres activités liées à la production dans l'entreprise concernent 10 personnes.

Les activités indépendantes liées au commerce (boucherie, restauration, épicerie) sont peu nombreuses puisqu'elles représentent 7% des interrogés. Mais l'idée d'ouvrir un commerce au rez-de-chaussée de la maison a été envisagée à plusieurs reprises.

Le chômage considéré comme une situation professionnelle concerne 6 personnes (8%). Le phénomène est récent et intervient après avoir acheté la maison. Il faut distinguer deux types de personnes au chômage :

- ☛ 4 personnes ont plus de 35 ans et ont travaillé en France durant plus de 15 ans.
- ☛ 2 personnes plus jeunes (<25 ans) viennent de terminer des études et sont à la recherche d'un emploi. Dans ce cas, la famille (en l'occurrence les parents) est proche de ces jeunes propriétaires et a participé financièrement à l'accession à la propriété du jeune couple.

Quel a été leur passé professionnel ? On constate qu'il y a eu mutation professionnelle entre la Turquie et la France pour certaines catégories professionnelles :

- ☛ 12 agriculteurs d'Anatolie Centrale sont devenus ouvriers dans le bâtiment ou dans le secteur industriel à leur arrivée en France
- ☛ 22 ouvriers ont conservé leur métier en France.
- ☛ Parmi les 4 personnes qui travaillaient dans la confection en Turquie, trois ont également conservé leur métier en France.
- ☛ Deux personnes étaient au chômage en Turquie avant de venir en France.

☛ Enfin, 19 personnes ont toujours travaillé en France. Parmi les 15 personnes de la seconde génération, il faut ajouter 4 jeunes personnes venues en France rejoindre un frère ou un autre membre de la famille pour exercer son premier métier.

A travers ces différents constats, on constate que la probabilité de connaître une dévalorisation professionnelle à l'arrivée en France est réelle alors qu'il y avait une qualification en Turquie. Toutefois, il est possible pour un Turc d'exercer un métier moins qualifié à son arrivée en France et de retrouver ensuite le niveau de qualification qu'il avait en Turquie, souvent par le biais de la création d'entreprise. C'est le cas dans notre enquête du chef d'entreprise ou des commerçants.

1.5 La durée du séjour en France

En dehors du mariage et des enfants, un autre point commun rapproche les deux générations de propriétaires : c'est celui de la durée du séjour en France.

En effet, les turcs ne deviennent pas propriétaires immobiliers dès leur arrivée en France. **La durée moyenne du séjour en France est de 17 ans et demi** pour l'ensemble des propriétaires.

On note que 33 personnes (45,8%) sont en France depuis plus de 20 ans. Ceux qui résident en France depuis plus de 10 ans et moins de 20 ans sont au nombre de 37 (51,3%). Seulement deux personnes (2,7%) sont en France depuis moins de 5 ans.

Or, l'accès à la propriété des turcs est un phénomène récent. En effet, ces derniers sont, en moyenne, propriétaires depuis moins de trois ans (**2,9 ans**).

Il est possible de repérer trois catégories de propriétaires turcs en fonction de la période d'acquisition :

- ☛ 46 personnes (63,3%) sont propriétaires depuis moins de 4 ans.
- ☛ 22 personnes (30,5%) sont propriétaires depuis 4 à 6 ans.
- ☛ 4 personnes (5,5%) sont propriétaires depuis 8 à 12 ans.

Si on compare :

- la durée moyenne de séjour des propriétaires turcs en France (**17,5 ans**)
- le niveau d'ancienneté de l'accession à la propriété (**2,9 ans**)
- la durée moyenne de résidence dans la commune où ils ont acheté une maison (11,5 ans),

on constate que l'accès à la propriété est l'aboutissement d'une démarche d'intégration qui s'est construite dans le temps. En effet, les Turcs déclarent que le choix de la commune où ils sont propriétaires a été influencé par le fait qu'ils habitaient déjà cette commune et qu'ils la connaissent.

1.6 Origine géographique en Turquie

L'enquête fait apparaître quatre territoires d'où sont originaires les propriétaires turcs :

☛ **Le Nord du pays** est largement représenté avec des personnes originaires des villes de Giresun (24 personnes), Ordu (8 personnes), Samsu (4 personnes), Sinop (1 personne). Il y a donc 37 personnes (51,3%) issues de cette région dont 19 habitent Bischwiller, 11 Barr et 7 Reichshoffen.

☛ **La ville de Giresun** est largement représentée. On compte 14 personnes à Bischwiller dont 4 sont des frères issus de deux familles et sont propriétaires d'une maison. Les autres personnes habitent Barr où l'on compte également deux frères propriétaires.

☛ **Ordu** se situe plus au Nord-Est du pays. Trois enquêtés habitent Bischwiller, dont deux sont des frères. Les 5 autres propriétaires originaires de cette ville habitent à Reichshoffen. Parmi ces 5 familles, on compte 3 frères.

☛ **Samsu**, troisième ville de cette région d'où proviennent 4 familles : deux familles habitent Bischwiller et deux autres Reichshoffen.

☛ Enfin la famille originaire de **Sinop** habite Bischwiller.

Les personnes issues de cette région sont bien représentées dans chaque commune puisqu'elles représentent plus de la moitié des effectifs pour Barr et Reichshoffen et plus de 45% pour Bischwiller.

☛ **L'Anatolie Centrale** est représentée par 23 familles propriétaires. La plupart est composée d'anciens agriculteurs devenus ouvriers et se répartit sur deux communes : Bischwiller (17 personnes) et Barr (6 personnes). Les trois principales villes sont :

☛ Kayseri (4 personnes) dont 3 habitent Barr et une Bischwiller

- ☛ Konya avec 4 familles qui habitent Bischwiller dont deux frères
- ☛ Afyon dont trois familles habitent Bischwiller
- ☛ Ankara avec trois familles qui résident à Bischwiller.

Sivas(2 familles), Karaman (3 familles), Esekir (2 familles) sont d'autres communes de la région d'Anatolie Centrale d'où proviennent des propriétaires turcs ; ces derniers habitent Bischwiller.

☛ La troisième région concerne 5 villes d'où proviennent 9 familles :

- ☛ Sandikli : 4 familles à Bischwiller
- ☛ Canakhala : 1 famille à Bischwiller.
- ☛ Nazilli : 1 famille à Bischwiller
- ☛ Aydin : 2 familles à Bischwiller
- ☛ Malatya : 1 famille à Reichshoffen

Ces familles n'ont pas de lien de parenté.

☛ L'Est du pays est représenté par la ville de Bayburt d'où une seule famille est issue et habite Barr.

☛ Le Sud du pays est représenté par deux ville, Ankakya et Izmir d'où est issue pour chacune de ces villes une famille qui habite Bischwiller.

Deux villes sont largement représentées (Giresun et Ordu). Elle totalisent 32 personnes (44%) des personnes enquêtées.

☛ Les habitants de Giresun sont répartis sur deux villes: Bischwiller (14 personnes) et Barr (11 personnes).

☛ A Bischwiller, ces derniers sont âgés entre 37 et 39 ans et habitent la commune depuis plus de 17 ans. Ces indicateurs ne nous permettent pas de parler de "communauté" turque accédante, l'effectif des propriétaires étant minime par rapport à l'ensemble des turcs présents dans la commune. Toutefois, ils nous permettent de poser l'hypothèse de liens étroits entre ces familles, liens pouvant entraîner un effet de mimétisme quant au fait d'accéder à la propriété.

☛ A Barr les propriétaires originaires de Giresun présentent des caractéristiques moins homogènes. La population est plus jeune puisque 6 enquêtés sont âgés entre 25 et 30 ans dont trois ont été scolarisés en France. Mais ils vivent tous à Barr depuis plus de 10 ans.

☛ La ville de Ordu est la seconde ville la plus représentée. Les 8 familles se répartissent sur les communes de Bischwiller et de Reichshoffen. Concernant cette dernière commune, trois frères y sont propriétaires.

La plupart des personnes interrogées (60 personnes [83,3%]) ont immigré directement de la Turquie vers la France. Seules 12 familles (16,6%) sont passées par une autre ville de Turquie avant de venir en France : huit d'entre elles ont immigré d'abord vers Istanbul et 4 autres vers les villes d'Isparta, de Ganakkala et Eşkişehr avant de venir en France.

Il y a donc une immigration directe de la Turquie vers la France. Pour 45 enquêtés (62,5%) ont peut même parler d'une immigration directe dans la zone communale⁽¹⁾ où ils ont accédé à la propriété. Cet indicateur nous montre que l'achat d'une maison est souvent un acte mûrement réfléchi qui tient compte du cadre de vie.

(1) Nous nommons zone communale, les communes qui se situent dans un rayon de 10 Kms de la commune d'achat.

1.7 L'intégration des propriétaires turcs

L'accès à la propriété d'une communauté étrangère nous interpelle quant au devenir de la maison.

Sur la question de l'installation définitive en France, on a dénombré 46 réponses positives (64,8%) et 25 réponses négatives (35,2%).

La plus grande représentation des réponses positives s'inscrit dans un contexte où 70,9% des Turcs sont en Alsace depuis plus de 15 ans. De plus, les 15 propriétaires turcs issus de la deuxième génération (20-30 ans) ont tous exprimé le souhait de vivre en France.

Toutefois, les plus âgés de la première génération sont moins précis quant à leur avenir en France. Un grand nombre souhaite retourner vivre en Turquie et céder la maison aux enfants auxquels la probabilité de vivre en France est plus grande puisqu'ils y ont effectué leur scolarité.

On peut également évaluer le désir de vivre en France par l'expression de la volonté d'acquisition de la double nationalité turque-française. On a relevé 38 personnes (55,8%) ayant exprimé le désir de faire cette démarche ; à noter que trois personnes ont vu leur demande refusée parce qu'ils ne maîtrisaient pas assez bien la langue française.

Quant aux personnes qui ont déjà la double nationalité, elles sont au nombre de trois.

Cette volonté de vivre en France et de s'intégrer dans la société française est une volonté pour beaucoup de Turcs devenus propriétaires.

Mais l'investissement immobilier sur le territoire français ne les éloigne pas pour autant de la Turquie. En effet, on constate que 60 personnes (83,3%) sont déjà propriétaires d'une maison en Turquie et que 72 personnes (100%) vont hériter d'un terrain à construire. Sur les 12 personnes qui ne sont pas propriétaires d'une maison en Turquie, 6 d'entre elles ont exprimé le souhait de construire cette maison.

En se retrouvant propriétaire d'une maison en France et en Turquie, ils se disent "tranquilles" pour faire face à d'éventuels aléas. Ce sentiment de sécurité et de tranquillité montre que l'intégration est envisagée sous l'aspect de la double appartenance.

La question de l'intégration est une question complexe, mais le temps joue en sa faveur. Il est donc important de distinguer dans la communauté turque accédante, les générations pour rendre la question moins complexe.⁽²⁾

2. Les parcours résidentiels avant accession à la propriété

2.1 Le logement en Turquie :

En Turquie, la maison est le principal type d'habitat où vivaient les propriétaires interrogés. En effet, 56 personnes (77,8%) déclarent avoir vécu dans une maison avant leur arrivée en France. Parmi ces personnes, 49 (54,1%) avaient un jardin.

L'appartement concernait 11 personnes (15,2%).

4 personnes (5,5%) ont déclaré avoir habité dans un bidonville.

Le logement en Turquie est confortable par l'espace qu'il procure pour la majorité des personnes enquêtées.

Les familles qui habitaient un bidonville sont originaires de Giresun et trois d'entre elles ont immigré vers Istanbul avant de venir habiter à Barr, où les chefs de familles sont ouvriers.

Une personne habitait un logement de fonction parce qu'il exerçait le métier d'instituteur. Aujourd'hui, il est ouvrier en usine et désire revendre sa maison pour être plus prêt de ses enfants qui suivent des études à Strasbourg.

En fait deux indicateurs sont à retenir sur les qualités du logement en Turquie : la maison et l'espace.

2.2 Les trajectoires résidentielles en France :

☛ Concernant le chef de famille

Il faut rappeler que le chef de famille est venu en France seul dans 95,83% des cas c'est à dire pour 69 personnes interrogées. La famille est arrivée par regroupement

(2) A ce propos , un parallèle pourrait-être fait avec l'immigration italienne qui bien que plus ancienne a présenté les même caractéristiques.

familial. Il est donc intéressant de repérer quel a été le premier logement de ces personnes.

- Le logement d'entreprise est le plus souvent cité. En effet, 14 personnes (20,2%) ont bénéficié de ce type de logement qui est considéré comme très proche d'un foyer de travailleur puisque des pièces communes sont proposées aux locataires. La chambre individuelle est quelquefois partagée avec un frère ou un compatriote. L'existence de ce type de logement suppose que l'immigré arrive en France sachant qu'il aura un emploi à son arrivée. D'ailleurs, on constate que parmi ces 14 personnes : 8 d'entre elles sont issues de la même ville et ont immigré vers la même ville (Bischwiller). Comme ces personnes ne sont pas arrivées la même année, on peut supposer qu'il y ait eu mimétisme et préparation par le premier de l'arrivée d'un collègue. Toutefois cette hypothèse reste à vérifier.

- Le deuxième type de logement est le **foyer** [12 personnes (17,3%)]. Ce logement, nous venons de le voir, est très proche de celui mis à disposition par l'entreprise du fait de son organisation : une chambre avec des sanitaires et une cuisine qui sont communes.

- La maison a également été évoquée mais il ne s'agit pas d'une location individuelle ; il s'agit en fait d'une location à plusieurs. En effet, la maison est partagée avec des amis, un frère ou un membre de la famille. A titre d'exemple, six personnes originaires d'Anatolie Centrale et deux frères de la même région ont loué une maison ensemble.

- La location d'un **appartement** est moins fréquente (concerne 6 personnes). Il correspond souvent à la location d'une pièce ou d'un studio partagé avec des collègues.

- Le dernier cas de logement à l'arrivée en France qui a concerné 5 accédants est l'hébergement **chez des membres de la famille** déjà installés.

La trajectoire résidentielle de la Turquie à l'arrivée en France, caractérisant le premier contact avec le pays d'accueil, montre que les chefs de famille sont rarement seuls à leur arrivée, et ont des repères souvent grâce à des compatriotes ou membres de la famille déjà installés en France.

Si les problèmes liés à la coupure avec le pays d'origine et la solitude vécue par les travailleurs isolés peuvent se régler en partie grâce à une solidarité "communautaire", le confort du logement est un autre paramètre de l'accueil.

La situation du confort dans les logements :

	OUI	NON
EAU CHAUDE	19	30
WC INTERIEUR	37	12
CHAUFFAGE	28	21

Si le chef de famille n'a pas trop de mal à se loger à son arrivée en France, la question du confort des logements semble moins évidente. En effet, conformément au tableau ci-dessus où nous avons considéré que les trois éléments de confort sont l'eau chaude, le chauffage et les WC intérieurs :

- 30 personnes (61,2%) n'avaient pas d'eau chaude
- 12 personnes (24,4%) disposaient d'un WC mais à l'extérieur de leur logement
- 21 personnes (42,8%) n'avaient pas de chauffage.

Certaines de ces données doivent être nuancées. En effet, parmi les 37 personnes (75,5%) qui disposaient d'un WC intérieur, certains vivent en foyer ou en logement d'entreprise (26 personnes) où les parties sanitaires sont communes. Il en est de même pour le chauffage dont disposent 28 personnes, 26 d'entre elles vivant en foyer ou en logement d'entreprise.

Le constat que l'on peut établir concernant le premier logement du chef de famille arrivé seul en France est le suivant : il réside soit en logement collectif avec un confort relatif puisque certaines parties sont communes, soit en locatif privée avec un confort souvent précaire.

☛ Concernant la famille :

Avant l'accession à la propriété, l'itinéraire des familles turques dans le parc locatif public et privé varie :

- 27 familles (37,5%) déclarent avoir habité **un seul logement** durant toute la période de location. Parmi ces personnes, 22 (31%) ont choisi d'être propriétaires dans la même commune. Il y a donc 5 personnes qui ont changé de zone communale avant de devenir propriétaire.

Le type de logement en location :

- la maison : 11 personnes
- l'appartement : 9 personnes
- le logement d'entreprise : 4 personnes
- le logement en HLM : 3 personnes

La location dans le parc locatif privé est majoritaire puisque seulement 3 personnes (11,3%) ont habité en HLM.

La superficie de ces logements varie entre une et trois pièces pour 17 personnes. 4 personnes déclarent avoir loué un logement de 4 pièces et trois personnes de 5 à 6 pièces.

Le confort est considéré comme satisfaisant pour 20 personnes (eau chaude, WC intérieur, chauffage) et 7 personnes ont déclaré un confort insatisfaisant.

Le manque d'espace et de confort sont souvent cités comme motivations à changer de logement. Il est certain que la naissance d'un enfant dans la famille peut perturber l'organisation spatiale d'un appartement de 1 à 3 pièces, étant entendu que le marché locatif est tendu.

- Les familles qui ont été locataires à deux reprises sont au nombre de 25 (35%) : 16 déclarent avoir toujours habité la même commune et 21 disent avoir acheté dans la commune de leur dernière location. Une personne dit n'avoir jamais habité la commune ou la zone communale du lieu où elle est devenue propriétaire.

Avant l'accession à la propriété, le dernier logement était :

- la maison : 10 personnes
- l'appartement : 8 personnes
- le logement d'entreprise : 1 personne
- le logement en HLM : 6 personnes

La décision de changement de logement s'exprimait par la volonté d'avoir plus d'espace. Pour le deuxième logement, le nombre de pièces variait entre trois et cinq. 21 personnes étaient satisfaites des conditions de confort qu'elles ont jugé meilleures à la première location.

4 personnes estimaient ne pas avoir suffisamment de confort. Dans ce dernier cas, le second logement est souvent plus spacieux, mais moins confortable.

- Les familles qui ont été locataires à trois reprises sont au nombre de 10 (14%). 8 familles habitaient déjà la commune où ils ont acheté leur maison et une seule famille déclare n'avoir jamais habité la zone communale du lieu d'achat.

La dernière location s'est faite principalement dans le parc locatif privé et a concerné :

- la maison : 5 personnes
- l'appartement : 4 personnes
- le logement en HLM : 1 personne

Concernant ce troisième logement, le confort est satisfaisant pour 8 familles, tandis que deux familles déclarent n'avoir pas eu de confort. Le manque d'espace semble avoir été un problème important puisque la taille des logements variaient entre 2 et 4 pièces.

- Les familles qui ont été locataires à quatre reprises avant de devenir propriétaires sont au nombre de 5. Toutes habitaient la même commune avant d'accéder à la propriété. Les types de logements pour la dernière location se répartissent de la façon suivante :

- la maison : 1 personne
- l'appartement : 1 personne
- le logement d'entreprise : 1 personne
- le logement en HLM : 2 personnes

Le confort est satisfaisant pour l'ensemble des ménages et le nombre de pièces varie entre 2 (1 famille), 3 (2 familles) et 4 (2 familles). Ici encore, c'est le manque d'espace qui semble motiver les locataires turcs à changer de logement et à devenir propriétaire.

Avant l'accès à la propriété, la location se fait essentiellement dans le parc locatif privé puisque 27 personnes (38%) habitent une maison, 22 (31%) un appartement et 6 (9%) un logement d'entreprise. Seules 12 personnes (17%) sont issues du parc locatif public ; leur motivation à l'accès à la propriété a été le manque d'espace.

En observant les trajectoires, on constate que 2 autres personnes ont habité en HLM à un moment donné, mais c'est toujours la taille du logement qui les a motivée à louer une maison dans le parc locatif privé.

Enfin, il faut noter que 5 personnes vivaient chez leurs parents avant de devenir propriétaire. Il s'agit de jeunes couples de moins de 25 ans.

Le manque d'espace est souvent cité comme difficulté vécue en location. Rappelons que les familles turques interrogées ont en moyenne 3,4 enfants.

Le nombre de personnes / pièce avant accès à la propriété :

- 1 pièce : 2 locataires.
- 2 pièces : 11 locataires
- 3 pièces : 25 locataires
- 4 pièces : 18 locataires
- 5 pièces : 7 locataires
- 6 pièces : 2 locataires
- 7 pièces : 1 locataire

Notons que 38 personnes (53%) ont un logement de 1 à 3 pièces et que 58 personnes (78%) ont un logement de 1 à 4 pièces.

- Le dernier logement avant l'accès à la propriété présentait un confort insuffisant pour 12 personnes (18%), un confort moyen pour 8 personnes (12%) et un confort satisfaisant pour 46 personnes (69%).

Il faut noter que 22 familles turques (33%) en location ont eu à un moment donné un logement sans confort.

55 personnes (76%) habitaient déjà la commune du lieu d'achat ; il en résulte une bonne connaissance et une satisfaction de la commune comme lieu de résidence.

3. Les motivations de l'accession à la propriété

82% des propriétaires connaissaient la commune où ils ont choisi d'y acheter une maison et 76% y résidaient comme locataires. Toutefois, les motivations à devenir propriétaire sont explicitées à travers trois critères :

- Difficulté à trouver un logement dans le parc locatif
- Le manque d'espace
- Le prix du loyer qui est trop élevé.

3.1 La difficulté à louer un logement

Elle est citée 38 fois (52%), le manque d'espace 30 fois (42%) et le prix du loyer 23 fois (32%).

Ces trois indicateurs sont souvent cités par une même personne. Toutefois, un logement loué peut être satisfaisant au départ, mais il suffit d'une naissance pour qu'il y ait un problème d'espace. Or, changer de logement est difficile à cause du prix du loyer d'une part et à cause du profil de logement recherché d'autre part. Enfin, il faut rappeler que 63,7% des Turcs vivaient dans un logement de 2 ou 3 pièces, alors que le nombre d'enfants par famille est de 3,4.

Face à ce manque d'espace et aux loyers trop élevés, les personnes interrogées ont répondu **préférer rembourser un crédit que payer un loyer élevé**. Elles se sentent ainsi plus **tranquilles** et **indépendantes**.

Ces deux adjectifs, "indépendant" et "tranquille", sont cités respectivement 14 fois (20%) et 11 fois (16%).

3.2 L'avenir des enfants

En effet, les parents, en prenant conscience que la scolarité des enfants se fera principalement en France, veulent les aider à travers l'acquisition d'une maison qui favorisera leur installation s'ils décident de vivre en France. Cet indicateur est cité 7 fois (10%)

3.3 Le regroupement familial

L'arrivée de la famille peut être un élément de motivation à devenir propriétaire. Elle est citée par 15 personnes (21%). Pour confirmer cet indicateur, il faudrait que la décision d'acheter une maison soit prise avant l'arrivée de la famille et que l'accès à la propriété se fasse juste après l'arrivée de la famille. Or, il ne semble pas que ce soit le cas. La décision d'achat est souvent prise après l'arrivée de la famille et l'achat se fait bien après qu'elle soit présente en France.

Ce constat doit être relativisé compte tenu du contexte du marché de la location qui semble être très difficile d'accès. Si, pour le chef de famille, il est plus facile de se

loger dans un appartement petit ou/et vétuste, la procédure d'introduction de la famille exige un logement spacieux et confortable.

Ce sont les prix des loyers considérés comme trop élevés et l'opportunité d'achat d'un habitat ancien dans une commune, qui fait que la famille va trouver une réponse à ses nouveaux besoins en devenant propriétaire. La venue de la famille ou celle d'une nouvelle naissance sont donc de façon indirecte une des motivations de l'accession à la propriété.

4. Les stratégies d'acquisition

4.1 La durée de la recherche

La volonté de devenir propriétaire peut se mesurer par la durée de la recherche de l'achat. Or, pour 38 personnes (56%) cette recherche a duré moins de 6 mois et pour 42 personnes (59%) elle a duré moins de 1 an. La durée moyenne de la recherche pour l'ensemble des propriétaires est de 9,5 mois.

Cette relative rapidité dans la recherche vient aussi du fait que 45 personnes (63%) déclarent avoir visité 1 seule maison et l'ont achetée. Les 27 autres personnes (37%) ont visité 2 à 7 maisons.

La recherche se déroule dans un temps relativement court et se réalise essentiellement dans la commune où les Turcs sont déjà en location. En effet, seules 9 familles (13%) ont cherché une maison en dehors de la zone communale de leur lieu de location. 58 familles ont exprimé la volonté d'acheter dans la commune de leur location.

4.2 Les moyens d'information

☛ La plus utilisée et la plus classique est le "bouche à oreille" entre compatriotes, amis ou parents. Cette démarche est citée 23 fois (63%). Le fait que dans bien des cas une seule maison ait été visitée avant acquisition montre bien que la connaissance de l'opportunité soit le fait d'une information par un proche, un ami turc.

☛ L'utilisation du journal (D.N.A, Flash Info, Mass, Annonces 67) a été le cas de 16 personnes (20%) ; parmi elles 15 ont concrétisé l'achat.

☛ 13 personnes (18%) se sont informées auprès du **notaire** pour connaître les maisons à vendre dans la commune. 13 ont accédé à la propriété à la suite de cela.

☛ D'autres moyens d'information : connaissance d'une maison à vendre grâce à un panneau placé sur la maison ; bureau conseil ou agence (notamment à Barr où le passage par une agence immobilière a permis la vente de 10 maisons).

☛ Par ailleurs, 10 autres personnes (14%) ont eu connaissance de l'existence d'une maison à vendre par un **voisin français**.

☛ Une seule personne déclare avoir acheté la maison dans laquelle il était en location.

☛ 2 personnes déclarent avoir acheté la maison à des membres de la famille et 1 personne à un Turc.

4.3 Les critères de choix de la maison

☛ Le prix de la maison souvent peu élevé est un des principaux critères retenu [37 personnes (53%)].

☛ Le plus important et le plus incontournable des critères est celui de la **localisation** de la maison. En effet, 60 personnes (81%) voulaient acheter une maison dans la commune où ils étaient locataires pour conserver les habitudes acquises au bout d'un séjour de résidence qui dépasse bien souvent 10 ans.

☛ Les autres critères de choix de la maison se rapportent à la **notion d'espace** et à la **présence d'un jardin** pouvant accueillir la famille et les amis (42% des personnes interrogées).

☛ Le **bon voisinage** (4%), la **présence d'autres Turcs** (11%), la **proximité du lieu de travail** (11%) et la **proximité de l'école** (11%) sont des critères de choix également cités mais dans une moindre mesure.

4.4 Le coût des biens immobiliers et le financement

Les familles turques évaluent leur maison à **377 210 F** en moyenne.

La répartition du nombre de famille par rapport aux différents coûts des maisons est la suivante :

100 à 300 000 F	25 personnes	35%
300 à 400 000 F	15 personnes	21%
400 à 500 000 F	15 personnes	21%
500 à 600 000 F	5 personnes	7%
600 à 875 000 F	12 personnes	17%

La lecture de ce tableau et notamment les fourchettes de prix très peu élevées nous laissent penser que les maisons achetées sont probablement dans un état moyen et que des travaux de réhabilitation sont nécessaires : 22 personnes (33%) ont acheté une maison dans un mauvais état. et 16 personnes (24%) dans un état moyen.

61 personnes (90%) ont réalisé des travaux de réhabilitation.

Toutefois, pour 30 personnes(44%), la maison était dans un bon état.

De ce fait, le coût d'une maison (travaux + réhabilitation) est estimé par son propriétaire en moyenne à **759 190 F**. Il est donc intéressant de voir comment a été financée la maison : les moyens sont au nombre de cinq et sont présentés dans le tableau ci-dessous. L'effectif est supérieur au nombre de personnes interrogées, certains propriétaires ayant pu avoir recours à plusieurs moyens de financement.

Crédit bancaire	71 personnes	99%
Épargne familiale	21 personnes	29%
Emprunt à un ami	5 personnes	7%
Emprunt à un ami turc	2 personnes	3%
1/9	1 personne	1,4%

☛ On constate que le recours au crédit bancaire est fréquent chez les Turcs, ce qui paraît normal pour un financement en immobilier même si les prix des maisons sont bas.

☛ L'épargne familiale ou l'apport personnel constitue un complément au crédit bancaire. Elle ne permet pas de financer la totalité de la maison.

☛ Les emprunts "personnels" sont peu nombreux : 5 personnes ont emprunté à un ami non turc et 2 personnes à un ami Turc.

Toutefois, l'esprit de solidarité est réel puisque 11 familles (15%) ont bénéficié d'une aide bénévole de la part de compatriotes pour la réhabilitation de leur maison.

☛ Recours très faible aux prêts à des taux très intéressants proposés dans le cadre du 1/9è.

4.5 Les difficultés rencontrées à l'achat

15 personnes (21%) ont connu des difficultés au moment de l'achat. Ces difficultés sont de plusieurs ordre :

☛ 7 personnes estiment qu'il y a eu méfiance du fait des origines turques. Cette impression de méfiance est peut être due à des problèmes linguistiques entre les deux protagonistes. Le racisme proprement dit n'a été évoqué que par deux personnes.

☛ 5 personnes ont négocié à la baisse le prix de la maison qu'elles trouvaient trop élevé, ce qui a retardé l'acquisition de la maison.

☛ 2 personnes ont eu des difficultés avec la Mairie :

- L'utilisation du droit de préemption est citée une seule fois et a pu être évitée après que Mairie ait eu connaissance de la famille.

- L'autre problème était le refus d'achat d'une maison considérée comme trop vétuste, mais là encore le problème a pu se résoudre.

☛ 1 personne a eu des problèmes avec un voisin concernant une partie commune de la maison.

Ces difficultés restent minimales par rapport à l'ensemble des propriétaires interrogés et n'ont pas empêché l'acquisition de la maison.

4.6 La surenchère

Au moment de l'achat de la maison, 42 personnes (59%) déclarent avoir été en situation de concurrence. Toutefois, seules 7 personnes affirment qu'il y a eu **surenchère** dont :

- 1 personne qui a surenché de 10 000 F le prix d'un terrain à construire
- 4 personnes qui parlent de surenchère sans donner plus d'éléments
- 2 personnes qui parlent de surenchère de la part d'autres personnes, mais qui ne s'est pas concrétisée, l'acte de vente étant déjà signé.

La surenchère quant elle a lieu est un acte isolé. Rappelons que l'ensemble des propriétaires turcs, nous l'avons vu dans les moyens de financement, ont recours au crédit bancaire et s'endettent sur une longue période pour acquérir une maison. Compte tenu d'une épargne modérée, il paraît dès lors difficile de surenchérir quant on ne possède pas suffisamment de liquidités. En revanche, il y a eu pour 5 personnes négociation du prix à la baisse vu l'état des maisons.

5. Réhabilitation et aménagement

Rappelons d'abord que sur les 72 personnes interrogées, 68 ont acheté une maison et 4 ont construit une maison.

Parmi les personnes qui ont acheté une maison : pour 30 propriétaires la maison était en bon état (44%) ; pour 16 dans état moyen (23%) et pour 32 dans un mauvais état (33%).

Toutefois, 61 personnes (90%) disent avoir effectué des travaux de réhabilitation.

5.1 Les types de travaux de réhabilitation

☛ Les travaux intérieurs de la maison qui ont concerné toutes les familles sont variés :

- ☛ Sanitaires : 36 personnes (53%)
- ☛ Electricité : 31 personnes (46%)
- ☛ Peinture et papier peint : 30 personnes (44%)
- ☛ Installation d'un chauffage : 17 personnes (25%)
- ☛ Installations de fenêtres : 9 personnes (13%)
- ☛ Isolation : 7 personnes (10%)

Des travaux importants sont ainsi réalisés : les sanitaires sont quelquefois refaits entièrement. L'installation d'un chauffage correspond soit à la mise en place de poêles à mazout ou à bois, soit à la mise en place d'un chauffage à gaz.

Quant à l'installation électrique, elle est souvent insuffisante et doit être changée conformément aux normes en vigueur.

☛ Les travaux extérieurs sont doubles :

- ☛ Réfection de la façade : 29 personnes (43%)
- ☛ Réfection de la charpente : 15 personnes (22%)

Ces travaux très importants, concernent un bon nombre d'acheteurs et témoignent bien du mauvais état des maisons. Les travaux concernant la façade démontrent le souci d'une bonne intégration des maisons sur le plan esthétique avec une originalité : la conservation du style "alsacien" (voir annexe n°2 : photographies des maisons réhabilitées par les Turcs à Barr, Bischwiller et Reichshoffen / Février 1993).

Les premiers travaux réalisés sont très souvent intérieurs, à savoir par ordre d'importance :

Sanitaire	19 personnes	28%
Electricité	19 personnes	28%
Peinture intérieure	17 personnes	25%
Chauffage	7 personnes	10%

Façade	6 personnes	9%
Isolation	5 personnes	8%
Charpente	5 personnes	8%
Fenêtres	5 personnes	8%

Ces informations tirées de l'enquête nous permettent de relever le caractère urgent qu'exige l'état de la maison pour l'obtention d'un certain confort, voire d'un lieu viable. En témoigne la priorité donnée à l'installation sanitaire et électrique.

5.2 La durée des travaux

17 personnes (28%) ont, au moment de l'enquête, achevé leurs travaux de réhabilitation. La durée de la réhabilitation se répartit ainsi :

- de 6 mois	26 personnes	36%
de 6 mois à 1 an	9 personnes	12%
de 1 à 2 ans	10 personnes	13%
+ de 2 ans	16 personnes	22%

Les travaux de courte durée sont une réalité pour 26 personnes. Nous savons par ailleurs que 30 personnes ont déclaré avoir une maison en bon état. Il s'agit dans ce cas d'une rénovation intérieure qui n'empêche pas la famille d'habiter la maison.

Les travaux de longue durée (à partir de 1 an) sont une réalité pour 26 personnes. Ce temps de travail est un indicateur quant à l'ampleur des travaux dans certains cas.

5.3 Les moyens mis en oeuvre pour la réhabilitation

Sur le plan humain :

La réhabilitation de la maison s'effectue le plus souvent à plusieurs. On fait appel à de la famille, à des amis, à une entreprise turque ou française. Si dans l'ensemble, la réhabilitation est le fait d'une combinaison de tous ces éléments, le propriétaire participe quasiment toujours aux travaux.

Le propriétaire	54 personnes	89%
La famille	33 personnes	54%
Les compatriotes	25 personnes	41%
Entreprises françaises	24 personnes	40%
Entreprises turques	23 personnes	39%

On peut relever le degré important de **solidarité** dans la réfection du bien immobilier, tant du côté de la famille "proche" que du côté des compatriotes. Ce constat revient souvent lorsque l'on observe les dynamiques liées à la présence turque en Alsace (cf : la création d'entreprises).

Concernant l'intervention d'entreprises extérieures, il est intéressant de relever la nature des travaux effectués que les entreprises soient tenues par des Français ou par des Turcs. Dans les trois communes étudiées et autour des grandes villes alsaciennes⁽¹⁾, les entreprises turques interviennent principalement dans le secteur du bâtiment pour des travaux de gros oeuvre ; on peut aisément déduire que ce sont ces mêmes entreprises connues par les accédants qui réalisent les travaux, les entreprises françaises intervenant peut être plus sur des travaux d'électricité ou de sanitaire permettant aux propriétaires de respecter les normes exigées.

☛ Sur le plan financier :

Toutes les entreprises qui ont réalisé les travaux ont été rémunérées. Le bénévolat ou l'aide gracieuse a été le cas uniquement des membres de la famille ou d'amis turcs. L'esprit de solidarité joue là encore puisque les propriétaires se connaissent au sein d'une même commune et s'entraident mutuellement.

Concernant l'estimation des travaux, la réhabilitation est souvent importante et quelquefois supérieure au prix de la maison :

(1) Voir cahier de l'observatoire sur la création d'entreprise de mai 1993.

- 20 000 F	7 personnes	11%
20 à - 50 000 F	4 personnes	7%
50 à - 100 000 F	14 personnes	23%
100 à - 200 000 F	22 personnes	36%
200 à - 300 000 F	5 personnes	8%
300 à - 400 000 F	2 personnes	3%
400 à 900 000 F	7 personnes	11%

Le coût de la réhabilitation est estimé en moyenne à 155 190 F.

Ainsi, après travaux, le prix moyen d'une maison serait de 532 400 F⁽¹⁾, sachant que les propriétaires l'estiment à 759 190 F

On peut considérer que les maisons achetées à très bas prix auront une réhabilitation au coût élevé. Il faudrait mettre en parallèle les maisons achetées entre 100 000 et 300 000 F et le coût de la réhabilitation estimé entre 200 000 et 900 000 F.

5.4 L'occupation de l'espace

L'aménagement de la maison permet de remédier au problème de l'espace et du confort vécu durant la période de location, comme le montre bien le tableau ci-dessous puisque tous disposent des trois éléments cuisine - SDB - WC et 60% vivent dans des 5 pièces ou plus.

3 pièces + cuis.+SDB +WC	9 personnes	13%
4 pièces + cuis.+SDB +WC	10 personnes	14%
5 pièces + cuis.+SDB +WC	10 personnes	14%
+5 pièces + cuis.+SDB +WC	43 personnes	60%

La question d'un aménagement intérieur propre à la culture turque ou proche de la culture du pays d'accueil n'a pas fait l'objet de réponses suffisamment précises. Un travail sur le terrain en collaboration avec les enquêteurs nous donnera plus d'éléments concernant ce point abordée dans la quatrième partie.

(1) Cette moyenne est calculée en additionnant le prix moyen d'achat de la maison avec le prix moyen de la réhabilitation : $377\,210 + 155\,190 = 532\,400$

Toutefois, quelques résultats obtenus penchent du côté de la culture française.

culture turque	30 personnes	42%
culture française	40 personnes	56%
sans réponse	2 personnes	2%

Les critères retenus pour définir la limite de la culture française et celle de la culture turque n'étant pas définis, il semblait plus intéressant de poser une question fermée et d'obtenir une réponse spontanée quant à la représentation culturelle que peut avoir le propriétaire de l'aménagement de son espace. En fait, on préserve l'architecture initiale de la maison, mais on aménage des espaces jusqu'alors non habités (les combles) et on utilise des éléments de décoration qui rappellent la culture du pays d'origine.

Il semble qu'il y ait un consensus entre les deux cultures.

5.5 L'occupation de la maison

Elle est familiale dans 72,5% des cas. En effet, 50 personnes déclarent vivre en famille, c'est à dire : parents et enfants.

Les différents cas de figure de l'occupation pluri-familiale :

Les maisons occupées par deux familles sont au nombre de 10 (15%). Parmi elles, 6 vivent avec de la famille proche (2 avec les parents et 4 avec des enfants tout juste mariés).

Les propriétaires qui louent une partie de la maison sont au nombre de 4. Ils louent tous à des familles turques.

Dans une famille vivent trois adultes ; il s'agit dans ce cas d'un parent qui vit avec ses enfants et ses petits enfants.

Une famille vit avec un parent et loue une partie de la maison à une autre famille turque. Il y a donc 5 adultes dans cette maison.

Les maisons où vivent 6 adultes sont au nombre de 6. Pour 2 familles, il s'agit d'un partage de la maison avec des parents et des frères et sœurs qui ne sont pas encore mariés.

Une famille vit avec ses deux filles qui sont jeunes mariées.

Enfin, trois familles louent à deux autres familles une partie de la maison.

Trois familles n'habitent pas la maison et la louent à une autre famille turque. Deux d'entre eux vont l'intégrer quand les locataires partiront.

Une famille loue 5 appartements à 5 personnes dans la maison (1 maghrébin + 1 Français + 3 Turcs) et une famille loue également 5 appartements, mais uniquement à des Turcs cette fois.

Ainsi 13 familles (18%) louent une partie de leur maison dans laquelle ont été aménagés des appartements pour 10 d'entre elles.

Le partage de la maison avec des membres de la famille est le cas de 10 propriétaires (14%). Il s'agit le plus souvent de partage parents-enfant(s) marié(s).

Il est évident que l'achat et la réhabilitation d'une maison permettent aux propriétaires turcs de réserver une partie de la maison à l'aménagement d'un appartement qu'ils pourront louer. Deux indicateurs le confirment :

- le crédit bancaire, financement principal de la maison, fait que l'apport d'un loyer est souvent évoqué positivement pour le remboursement du prêt.
- le marché de la location étant difficile, il existe donc bien une clientèle potentielle, ce que savent les propriétaires turcs

Concernant le devenir de la maison, 35 personnes (48%) envisagent la location d'une partie à la fin de la réhabilitation. 10 familles (13%) désirent vivre avec des membres de la famille. Il s'agit le plus souvent d'un partage parents-enfants.

Pour le moment, l'occupation des maisons reste avant tout familiale puisque 72% des propriétaires turcs vivent uniquement avec leurs enfants.

6. Mode de vie

6.1 Les changements

Des changements importants interviennent dans le mode de vie post-accession à la propriété :

Plus d'espace	46 personnes	64%
Plus de confort	44 personnes	61%
Indépendance	36 personnes	50%
Changement à la consommation	26 personnes	36%
Aucun changement	2 personnes	3%

Seules deux personnes / 72 interrogées disent n'avoir vécu aucun changement après l'achat de leur maison.

☛ Le changement le plus important qui a été cité est celui de **l'espace** (64%), problème souvent évoqué dans la période de location. En effet, les familles turques avec une moyenne de 3,43 enfants louaient le plus fréquemment des appartements de type F3 à des loyers élevés. Aussi, l'achat d'une maison apporte-t-elle une solution à ce problème d'espace et rappelle par ailleurs le mode de vie en Turquie où la majorité des personnes interrogées [56 (78%)] a vécu dans une maison.

☛ **Le confort** est un autre changement important signalé par les propriétaires turcs. En effet, 44 personnes (61%) déclarent avoir plus de confort et une meilleure qualité de vie depuis qu'ils sont propriétaires.

☛ **L'indépendance** est une variable citée 36 fois (50%), traduisant ainsi la difficulté d'accéder au marché locatif réunissant les conditions d'espace et de confort. Elle signifie également une certaine **tranquillité quant à l'avenir**. Nous avons vu que 60 personnes allaient bénéficier ou bénéficiaient déjà d'une maison en Turquie. Les propriétaires turcs assurent ainsi une certaine sécurité pour eux et leurs enfants en ayant le choix du retour ou du non-retour dans le pays d'origine sans que soit posé le problème du logement.

☛ **Le changement à la consommation** est cité 26 fois (36%). Il faut mettre en relation cet indicateur avec celui des crédits bancaires. Ce dernier, bien que souvent échelonné à long terme, exige dans un premier temps des remboursements élevés. Il faut donc assurer des ressources régulières auxquelles se rajoutent les frais de la réhabilitation.

6.2 Le voisinage

90% des personnes interrogées se plaisent dans leur quartier. Les rapports avec le voisinage sont considérés comme bons voire très bons, tout comme ceux avec les municipalités en question. Une seule personne dit avoir de mauvais rapports avec la municipalité et deux autres les considèrent comme moyens.

Ce climat plutôt favorable est aussi le résultat d'une intégration dans le temps de ces familles turques puisqu'elles habitent la commune pour la plupart depuis plus de 10 ans.

CONCLUSION

En guise de conclusion, il est possible de proposer le profil type du Turc qui accède à la propriété.

L'âge moyen du propriétaire turc est de 39,1 ans. Il s'est marié à 22 ans et demi et a 3,43 enfants. Il est arrivé seul en France puis a fait venir sa famille dans le cadre d'un regroupement familial total. Il réside en France depuis 17 ans et demi et exerce la profession d'ouvrier dans le bâtiment.

Il est déjà propriétaire d'une maison en Turquie et est arrivé directement de sa ville d'origine vers la France. Avant de devenir propriétaire en France, il était locataire et son premier logement en tant que travailleur isolé a été une chambre d'entreprise avec un confort moyen. L'arrivée de la famille exige donc un logement plus grand. Aussi, souhaiterait-il louer un logement plus spacieux pour accueillir toute la famille sachant que le marché locatif public est difficile d'accès et le parc locatif privé coûteux. Mais, il ne désire pas changer de commune puisqu' il y a vécu pendant 11 ans 1/2. En fait, ce sont le manque d'espace qui se fait de plus en plus ressentir et le prix du loyer considéré de plus en plus élevé qui vont motiver l'achat de la maison.

Concernant leur information, les démarches effectuées sont classiques : bouche à oreille, journaux locaux, amis, notaire, agence immobilière...

Le prix de la maison achetée est en moyenne de 377 210 F. Ce coût "pas trop élevé" a motivé le choix de la commune. La maison a été acquise connaissant l'importance des travaux de réhabilitation qui sont estimés à 155 190 F. La maison devrait valoir à la fin des travaux 532 400 F, mais le Turc estime sa maison à 759 190 F.

Côté financement, il n'a pas rencontré de difficultés. L'essentiel de l'acquisition s'est effectué par le biais du crédit bancaire. Un apport personnel vient compléter ce prêt, mais qui n'est pas suffisant pour financer l'ensemble.

Du point de vue de la réhabilitation, il sollicite la famille ou des amis pour l'aider. En ce qui concerne le "gros oeuvre", il fait appel aux services d'une entreprise turque (pour la façade), et à ceux d'une entreprise française pour la mise en conformité notamment sur le plan électrique.

Au cours de la réhabilitation, il envisage d'aménager un appartement pour le louer à une famille turque en difficulté de logement car il connaît bien la situation du marché locatif pour l'avoir vécue, ce qui lui permettra par ailleurs de rembourser son prêt bancaire.

Depuis qu'il est propriétaire, son mode de vie a changé. S'il a réduit sa consommation par rapport à des produits de seconde nécessité, il apprécie son nouvel espace et sa qualité de vie du point de vue du confort.

Le devenir de cette maison repose sur différents points. Il sait qu'il peut, sans soucis de logement, choisir de vivre en France ou retourner en Turquie où il a également une maison. S'il considère que le logement est un élément primordial, l'accession à la propriété en France et en Turquie lui garantit la sécurité quelque soit le pays où lui et ses enfants auront décidé de vivre. Il a dans le même sens de la double appartenance, l'intention de demander la double nationalité.

L'acquisition de la maison qui est un des résultats d'une intégration longue mais progressive doit aussi être considérée comme un investissement pour les enfants auxquels on veut assurer l'avenir, au moins sur le plan du logement, s'ils devaient éprouver le désir de vivre en France (ce qui paraît probable étant scolarisés à l'école française). Le dilemme vécu (quelque fois abandonné) par d'autres communautés étrangères plus anciennes telles les communautés maghrébines, commence à se poser

pour les Turcs : rentrer au pays sans les enfants ou rester en France avec la nostalgie du pays qui se pose encore plus à l'âge de la retraite.

Face à la complexité du devenir de la maison, il est certain que l'accession à la propriété symbolise une intégration qu'il ne faut pas minimiser au risque d'entraîner l'échec social d'une génération future.

LES PROPRIETAIRES TURCS EN MILIEU URBAIN : le cas de la ville de Mulhouse

Méthodologie : 10 enquêtes ont été réalisées dans les mêmes conditions qu'à Barr, Bischwiller et Reichshoffen. Le choix des propriétaires a pu se faire grâce aux informations du service Habitat et quartiers de la Ville de Mulhouse et du bureau d'accueil Cotrami de Mulhouse. Ces enquêtes devaient nous permettre sans ambition de représentativité vu l'effectif interrogé de nous faire une petite idée sur le phénomène en milieu urbain, en l'occurrence à Mulhouse où l'accession à la propriété (cf analyse statistique de la présente étude) par les Turcs est une pratique courante.

1. Profil des familles

Les 10 personnes interrogées sont toutes mariées et ont toutes des enfants.

La moyenne est de 3,5 enfants par ménage.

9 personnes travaillent dans le bâtiment comme maçon ou ouvrier et une personne est commerçante. (avant d'être commerçante, elle travaillait dans le bâtiment).

La durée moyenne du séjour en France est 12 ans, avec des durées allant de 4 à 20 ans.

Une famille a immigré directement de la Turquie vers la France. Les autres personnes interrogées sont venues d'abord seules, puis ont fait venir leur famille dans le cadre d'un regroupement familial total.

La demande de la double nationalité est envisagée par 6 personnes. Les autres personnes, plus âgées, expriment le désir de retourner vivre en Turquie.

Le type de profil est très proche de celui qu'a fait ressortir l'enquête sur les communes bas-rhinoises.

2. Les Motivations à devenir propriétaire

9 personnes habitaient une maison en Turquie et 1 habitait un appartement. L'envie d'investir dans l'immobilier en Turquie est exprimé par 8 personnes. 5 sont déjà propriétaires et trois autres vont hériter d'un terrain ou d'une maison.

Le premier logement pour les personnes arrivées en France est le suivant :

- hébergement chez de la famille ou des amis (3 personnes)
- en foyer (3 personnes)
- en location privée (3 personnes).

Le confort était satisfaisant puisqu'ils disposaient tous d'une salle de bain, d'un WC intérieur et d'un chauffage.

La famille a eu pour premier logement une maison dont le confort était moyen.

La famille était logée essentiellement dans le parc locatif privé. En effet, 8 familles y sont issues dont trois qui avaient loué une maison et 5 un appartement. Deux personnes habitaient en HLM.

Il est important de préciser que 9 personnes habitaient Mulhouse avant de devenir propriétaire.

Les raisons évoquées concernant les motivations de l'accession à la propriété :

- Prix du loyer
- Difficulté à trouver un logement dans le parc locatif
- Avenir des enfants
- Le manque d'espace
- Problèmes avec les propriétaires.

Nous retrouvons là les mêmes difficultés vécues par les familles dans leur parcours résidentiel qu'en milieu semi-rural, avec ce même désir de préparer l'avenir des enfants.

Enfin, rajoutons à ces motivations, le fait que 6 personnes affirment avoir été influencées par un ami qui était déjà propriétaire ; le mimétisme et le soutien communautaire sont très forts chez les Turcs.

Le choix de la commune est motivé par le fait que beaucoup de personnes connaissent déjà Mulhouse pour y avoir été locataires, du fait de la proximité du lieu de travail.

3. Les stratégies d'acquisition

Les démarches engagées pour l'acquisition de la maison sont "classiques" :

- 4 personnes se sont rendues chez le notaire

- 5 se sont renseignées dans une agence
- 2 autres personnes se sont informées auprès de membres de la communauté turque,
- 1 s'est informée auprès de la Mairie et 1 auprès du bureau d'accueil.

Avant l'achat de la maison, 6 personnes ont visité plusieurs maisons et 4 ont visité une seule maison. Tous ont visité en moyenne 3 maisons. Ces visites se sont réalisées sur Mulhouse et les proches environs. La recherche a duré en moyenne 9 mois.

La connaissance de la maison était le fait du "bouche à oreille" - moyen d'information très fréquent dans la communauté turque quelque soit le milieu observé - (cas de 5 personnes/10). L'agence immobilière est intervenue à 3 reprises, le journal et la Mairie à 1 reprise.

Les critères de choix retenus pour l'achat de la maison sont essentiellement le prix. On trouve ensuite l'emplacement de la maison et la proximité du lieu de travail.

Le financement de la maison s'est fait pour l'ensemble par crédit bancaire. L'épargne familiale vient compléter ce prêt pour 2 familles et 7 autres personnes ont emprunté à un ami turc.

Le prix moyen des maisons achetées est de 317 400 F. Les prix varient entre 200 000 et 500 000 F. Les personnes qui ont été en concurrence pour l'achat de la maison sont au nombre de 7.

3 affirment qu'il y a eu surenchère du prix de la maison.

Aucune difficulté particulière n'a été relevée pour 5 personnes au moment de l'achat. 4 autres ont rencontré des obstacles financiers et 1 personne a eu un problème linguistique.

4. Aménagement et Réhabilitation

5 personnes ont déclaré leur maison en mauvais état à l'achat et 3 autres l'ont décrite inhabitable. Seules 3 personnes l'ont considérée en bon état.

Les travaux de **réhabilitation** sont de plusieurs types et se sont avérés nécessaires pour 9 familles. Ils se présentent ainsi :

- Réfection de l'intérieur : 7 personnes
- Sanitaire : 7 personnes
- Electricité : 7 personnes
- Façade : 4 personnes

Les premiers travaux réalisés sont ceux de l'intérieur de la maison. Ils correspondent à la volonté d'un certain confort. La **durée moyenne** de ces travaux a été de 4,3 mois, ce qui est très court, ce qui laisse supposer le caractère urgent des travaux.

Le propriétaire participe toujours aux travaux. Dans un cas uniquement, il a travaillé seul, mais le plus souvent ce sont des membres de la famille qui viennent l'aider.

Une entreprise turque et une entreprise française ont participé aux travaux et ont été rémunérées.

Le coût moyen de la réhabilitation est estimé à 48 000 F. Ainsi le coût moyen d'une maison après travaux peut être estimé à 365 180 F.

Mais les propriétaires évaluent leur maison en moyenne à 538 889 F.

L'organisation intérieure de la maison est "classique" : cuisine - salle de bain-WC + 4 à 6 pièces. Une maison a été transformée en plusieurs appartements. Le confort est présent dans chaque maison.

Les habitants de la maison sont le plus souvent les parents avec leurs enfants (7 familles). 2 personnes déclarent vivre avec un autre couple et une personne déclare louer une partie de la maison.

A Mulhouse, pour l'échantillon interrogé, il n'est pas prévu de louer une partie de la maison plus tard.

6 personnes affirment que l'aménagement de la maison s'est fait selon la culture turque et 4 autres n'ont pas d'avis sur cette question.

5. Mode de vie

Les changements apportés dans la manière de vivre des 10 propriétaires turcs de Mulhouse sont les suivants :

Plus d'espace	6 personnes
Plus de confort	9 personnes
Tranquillité	8 personnes

Toutes les personnes ont répondu avoir de bon rapports avec leur voisinage et avec la municipalité. Ils trouvent leur quartier agréable.

6 personnes voient leur avenir en France, tandis que trois autres restent muets sur cette question du retour ou du non-retour si délicate à poser et encore plus difficile à répondre.

Seule une personne désire revendre la maison et retourner vivre en Turquie.

III. L'accès à la propriété des familles turques et leurs stratégies

d'acquisition : quelles sont les filières d'accès ? Quelles stratégies sont mises en œuvre ? Quels sont les dysfonctionnements et blocages ? Quel rôle de l'accès à la propriété dans un parcours d'intégration ?

1. Rappel de la situation du logement social et privé à Barr, Bischwiller et Reichshoffen

D'après l'enquête effectuée auprès des familles turques propriétaires, nous avons vu que pour près de 53% des familles interrogées, la difficulté de trouver un logement s'avère être la principale motivation ayant conduit à l'accession à la propriété.

Le manque d'espace (41,7%), et le prix du loyer (31,9%) sont également évoqués comme motivations.

Nous allons reprendre dans cette partie :

- ☛ les constats établis par Sabine Schoeser dans son rapport
- ☛ les résultats de l'enquête auprès des familles
- ☛ les données "GEOKIT" concernant la situation du logement social dans les trois communes fournies par la cellule statistique de la Direction Régionale de l'Équipement
- ☛ les informations qualitatives recueillies auprès des acteurs locaux.

La synthèse de tous ces éléments va nous permettre d'établir un état des lieux du parc social et du parc privé propre aux trois sites.

1.1 Le parc social

☛ Bischwiller

D'après le tableau de bord du parc locatif social fourni par la Direction Régionale de l'Équipement, la ville de Bischwiller dispose depuis 1992 de **463** logements sociaux, ce qui représente 13,5% des résidences principales.

Le nombre de logements sociaux est passé de 396 à 463 depuis 1989 ce qui représente une progression de 67 logements et ceci uniquement durant la période de 1991 à 1992.

Les 463 logements sociaux se répartissent de la manière suivante :

- 84,9% de logements collectifs
- 15,1% de logements individuels

Le taux de mobilité à l'intérieur du parc social est passé de 26,3% en 1988 à seulement 10,1% en 1992. De plus, le nombre de logements vacants qui était de 25 en 1989 est passé à 0 depuis 1991.

Il apparaît donc que le parc locatif social de Bischwiller est complètement saturé à l'heure actuelle.

Proportion des familles étrangères dans le parc social de Bischwiller

D'après le Programme Local de l'Habitat (PLH) du canton de Bischwiller (Mai 1991), le parc social de la ville accueille 144 familles d'origine étrangère, soit 38% des ménages étrangers de la commune ; on y compte 30% de ménages turcs.

Les familles étrangères sont logées principalement dans trois sites :

- ☛ La cité Hasensprung
- ☛ Au 1-3 rue de l'abattoir
- ☛ Au 70 rue de la République

La demande sociale est importante dans la commune : 239 demandes ont été déposées entre Octobre 1989 et Octobre 1990.

D'après l'analyse faite dans le PLH, les demandes faites auprès du Service Social de la ville sont plus nombreuses pour les ménages français ; en effet, ces derniers sont moins nombreux à déposer une demande auprès de l'Office Public des HLM (OPHLM) car la présence étrangère est importante en HLM.

A l'inverse, les demandes déposées auprès de l'OPHLM par les familles étrangères dont celles des familles turques sont plus nombreuses que celles faites auprès du Service Social de la ville.

On constate donc une ségrégation à l'intérieur même du parc social, et l'on assiste à une sur-représentation de familles étrangères dans certains immeubles comme ceux de la rue de l'abattoir par exemple.

Les demandes exprimées par les familles étrangères sont souvent urgentes car il s'agit de familles nombreuses vivant dans le parc ancien vétuste.

La demande sociale des familles turques prédomine par rapport à celle des autres ménages étrangers : en 1992, on enregistrait à l'OPHLM 62 demandes émanant de familles turques.

☛ Reichshoffen

D'après le tableau de bord du parc locatif social, la Commune de Reichshoffen ne dispose que de 25 logements sociaux en 1992 ce qui représente 1,4% du nombre des résidences principales. Cet effectif n'a pas évolué depuis 1989.

Les 25 logements sociaux se répartissent de la manière suivante :

- 86% de logements collectifs
- 4% de logements individuels.

Le taux de mobilité à l'intérieur du parc social a progressé de 4% à 28% de 1988 à 1992 ; cependant, aucun logement ne s'est retrouvé vacant depuis 1989.

La demande sociale à Reichshoffen est assez importante alors que l'offre est minime.

Proportion des familles étrangères dans le parc social de Reichshoffen

18 familles étrangères sont logées à l'intérieur du parc social, ce qui représente 69%.

Les turcs ne représentent que 24,4% de ces familles.

Ces chiffres nous indiquent une présence étrangère forte dans le parc social de la Commune, les turcs étant peu représentés.

Entre 1991 et 1992, on a relevé 11 demandes de logement social faites par des familles turques soit 22% sur un total de 49 demandes.

☛ Barr

La Commune de Barr dispose de 124 logements sociaux en 1992 ce qui représente 6,8% du nombre des résidences principales.

On constate une légère hausse depuis 1989, puisque ce nombre est passé de 87 logements en 1989 et 1990 à 98 logements en 1991 puis à 124 logements en 1992.

Les 124 logements sociaux se répartissent de la manière suivante :

- 61,3% de logements collectifs
- 38,7% de logements individuels.

Le taux de mobilité à l'intérieur du parc social a connu une progression entre 1989 et 1990 ; cependant il n'est que de 16,3% en 1992.

4 logements se trouvent vacants en 1992.

Proportion des familles étrangères dans le parc social de Barr

Les familles étrangères sont peu représentées dans le parc social de la Commune ; elles ne représentent que 8,9% des locataires dont 11% de Turcs.

La commune enregistre une forte demande de logements sociaux. Actuellement, 100 à 120 demandes sont en attente dont une trentaine qui émanent de familles étrangères.

1.2 Le parc privé

D'après le rapport de Sabine Schoeser, les propriétaires turcs sont issus pour l'essentiel du parc privé de leur commune ; quelques-uns d'entre eux sont issus du parc social.

Si les étrangers sont en majorité locataires dans les trois sites étudiés, leur présence est beaucoup plus importante dans le secteur privé. En témoignent les chiffres suivants pour 1992 :

- Bischwiller : 73% de locataires dans le parc privé
- Reichshoffen : 72% de locataires "
- Barr : 84% de locataires ".

Ce constat est vérifié lorsque l'on analyse la trajectoire résidentielle des 72 propriétaires turcs ayant répondu à notre enquête.

Aucun des chefs de famille n'a occupé un logement social comme premier logement à son arrivé en France. On trouve dans l'ordre : le logement d'entreprise, le foyer, la maison partagée à plusieurs, et l'appartement (dans une moindre mesure). La plupart de ces logements ne disposait pas des trois éléments de confort : eau chaude, WC intérieurs, chauffage.

En ce qui concerne le logement avec la famille, les familles rencontrées ont eu de 1 à 4 logements successifs avant de devenir propriétaires. Seules 12 familles ont bénéficié d'un logement social au cours de leur trajectoire résidentielle.

Les autres familles sont issues du parc privé avec des logements moyennement confortables voire sans confort, considérés comme trop petits et trop vétustes.

6 familles viennent d'un logement d'entreprise.

Les trois Communes présentent des situations similaires en ce qui concerne le marché de l'habitat :

- ☛ un parc social complètement saturé et peu accessible aux ménages turcs vu le nombre élevé de demandes,
- ☛ un parc privé vétuste avec des logements trop étroits.

Le nombre croissant d'acquisitions de maisons anciennes dans ces Communes semble bien être une réponse à une demande sociale non satisfaite.

Cependant, si l'accession à la propriété se révèle être la seule alternative pour se loger d'une manière confortable, on peut s'interroger sur les conditions d'attribution de logements sociaux neufs à des demandes en instance venant d'étrangers hors CEE, notamment d'origine turque. Il serait d'ailleurs intéressant au niveau de la construction neuve de logements sociaux de recenser ceux qui ont été attribués aux étrangers hors CEE, d'origine maghrébine ou turque en particulier.

1.3 Constats et perspectives d'amélioration de la situation de l'habitat dans les Communes étudiées

Les informations qualitatives recueillies auprès des acteurs locaux serviront de base à cette partie de l'analyse.

☛ Le logement social

Bischoffwiller :

23 logements sociaux ont été construits entre 1990 et 1991, mais l'absence de petits et grands logements est crucial.

La Commune prévoit la construction à moyen terme de 150 nouveaux logements.

La Commune est présente dans les commissions d'attribution de logements sociaux. La solvabilité est retenue comme le premier critère d'admission ; cependant, la Cité de la rue de l'abattoir concentre la majorité des ménages turcs.

Reichshoffen :

Actuellement 16 nouveaux logements sociaux sont en cours de construction.

En ce qui concerne la politique d'attribution des logements, un adjoint de la municipalité intervient à tous les niveaux de la procédure d'attribution.

D'après l'observatoire du logement mis en place récemment, la population étrangère sollicite peu les services de la Mairie en ce qui concerne l'habitat.

Barr :

Actuellement, la Commune réhabilite une soixantaine de logements sociaux rue de la Vallée.

C'est la Commune qui gère le parc social, mais l'OPHLM décide de l'attribution de ses logements d'après un quota de 50% de familles étrangères par cage d'escalier à ne pas dépasser.

☛ Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

L'Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat permet aux Communes de bénéficier de subventions pour réhabiliter le parc privé ancien.

La durée d'une OPAH est de 3 ans et une enquête publique permet de définir un périmètre d'intervention.

Chacune des trois Communes de l'étude a bénéficié d'une telle procédure, voire bénéficie d'une deuxième OPAH à l'heure actuelle.

Bischwiller :

Une première OPAH a été effectuée de 1985 à 1987 sur le centre-ville. Le résultat a été très positif car une centaine de logements a pu être ainsi réhabilités, la commune ayant obtenu des subventions de l'ordre de 6 Millions de francs.

Actuellement, une deuxième OPAH est en cours. Elle s'achèvera en 1995, le périmètre ayant cette fois été élargi à toute la commune : on prévoit la réhabilitation de 80 à 100 logements.

Cette procédure permet d'enrayer le processus de dégradation des immeubles anciens.

Reichshoffen :

Une première OPAH a été effectuée en 1989 sur un périmètre correspondant au centre ancien. Malheureusement, cette opération a été peu suivie, le résultat ayant été assez négatif car de nombreux logements appartiennent à des personnes âgées qui ne ressentent plus le besoin d'investir dans l'immobilier.

La Commune considère qu'une telle opération coûte cher compte tenu des faibles subventions accordées par l'Etat.

Toutefois, une deuxième OPAH a débuté en 1992.

☛ Le droit de préemption

Les trois Communes utilisent leur droit de préemption, mais c'est une pratique qui coûte cher, car il faut dans un premier temps acquérir le bien (immeuble, terrain) puis lui donner une destination.

- A Bischwiller, la Mairie a préempté certains sites sensibles pour restructurer le centre-ville. Cette préemption n'a pas porté uniquement sur l'habitat mais aussi sur des secteurs précis de l'espace urbain (création de places de stationnement supplémentaires au centre à la place d'une ancienne construction très vétuste).

- A Reichshoffen, le droit de préemption est peu utilisé car cette pratique coûte trop cher à la commune. Au droit de préemption, on préfère souvent l'acquisition à l'amiable d'immeubles.

La municipalité est cependant décidée, dans un souci d'intégration, à user de son droit pour éviter toute concentration d'achat de maisons par des propriétaires turcs.

- A Barr, le droit de préemption est utilisé lorsque ce dernier profite à servir les intérêts de la municipalité, mais dans l'ensemble cette pratique coûte trop cher.

2. Stratégies d'acquisition ou opportunités foncières

Comme nous l'avons vu précédemment, les familles turques ont beaucoup de mal à trouver un logement approprié à leurs besoins, que ce soit dans le secteur social ou privé de la Commune.

Dans le secteur social, l'offre est quasiment inexistante.

Dans le privé, les logements sont vétustes et offrent peu de confort.

Pour 53% des propriétaires interrogés dans le cadre de notre enquête, la motivation première de l'accession est représentée par la difficulté de trouver un logement sachant que 51 familles habitaient déjà l'une des trois Communes.

Peut-on dans ce cas précis parler de stratégie immobilière spécifique à la communauté turque ou faut-il plutôt considérer ce phénomène comme une réponse à l'urgence de se loger à proximité de son lieu de travail et des équipements scolaires ?

Les trois Communes présentent des situations similaires en ce qui concerne les opportunités foncières : un grand nombre de maisons anciennes et vétustes qui n'intéressent plus la population locale car les travaux de réhabilitation sont trop importants.

Les maisons achetées par les familles turques sont principalement situées dans le centre ancien, "de manière diffuse au gré des opportunités foncières" comme le souligne l'analyse architecturale et urbaine.

A Bischwiller et Reichshoffen, on ne rencontre pas de concentration d'acquisitions par des Turcs. En revanche, à Barr la situation est différente car l'un des îlots du centre médiéval présente une concentration importante de maisons rachetées par des Turcs.

2.1 Existe-t-il une stratégie d'acquisition propre aux Turcs ?

Les résultats de l'enquête, les informations qualitatives recueillies auprès de personnes ressources locales, ainsi que les données concernant les plans de financement (actes notariés) nous ont apporté quelques éléments de réponse.

☛ Durée de recherche et démarches engagées :

D'après les résultats de l'enquête, la durée de recherche de la maison a pris en moyenne 9 mois et demi ; la majorité des familles n'a visité qu'une seule maison. Le nombre maximum de maisons visitées n'exède pas 10.

Ceci nous montre, d'une part que les familles sont dans l'urgence de se loger, mais également qu'il existe un marché dans les Communes étudiées car **80,5% des familles ont acheté leur maison dans la Commune où elles habitent déjà.**

De même, les démarches effectuées ne témoignent pas d'une stratégie particulière car celles-ci sont relativement variées et communes à tout accédant : journaux, notaire, agence immobilière, bouche à oreille
A Barr, une agence immobilière intervient souvent dans la vente de maisons achetées par les familles turques.

☛ Critères de choix et prix :

Le prix de la maison est, nous l'avons vu, le critère de choix principal retenu par les familles turques ce qui n'est pas original et encore moins propre à une quelconque population. Viennent ensuite les critères suivants : le jardin et l'emplacement de la maison par rapport au lieu de travail et l'école des enfants.

La plupart des Turcs achètent des maisons à bas prix : pour 76% des familles, le prix de cette maison s'élève entre 100 000 et 500 000 F. Il s'agit là de vieilles maisons anciennes que la population locale délaisse au vu des travaux trop importants pour les rendre habitables.

Ceci est confirmé par les acteurs locaux qui s'accordent à dire que "ces maisons n'intéressent plus personne" et que "si les turcs ne les achetaient pas, elles tomberaient en ruine !".

Si les Turcs sont attirés par ces maisons, c'est parce qu'elles correspondent au type d'habitat connu en Turquie : présence d'un jardin (Bischwiller et Reichshoffen plutôt), localisation dans un enchevêtrement de ruelles et de cours intérieures (Barr).

Certaines familles turques achètent tout de même, mais dans une moindre mesure, des maisons dont la valeur est assez élevée. Il s'agit souvent de maisons plus grandes ou plus confortables. On peut supposer que dans ce cas là, la concurrence soit plus forte entre acheteurs locaux et familles turques.

☛ Modalités de financement :

Après consultation des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) dans les Mairies des trois communes, nous avons pu vérifier au Livre foncier quelles ont été les ventes effectivement conclues.

Le Livre foncier et surtout les actes notariés qui s'y rapportent donnent des informations concernant les acheteurs, le prix ainsi que le plan de financement adopté.

Après confrontation des prix indiqués sur les D.I.A., et ceux figurant au Livre foncier et sur les actes de vente, nous avons pu constater qu'il n'existe pas d'écart entre le prix défini à l'origine et le prix effectivement payé par les accédants.

Un notaire nous a confirmé que ce prix ne pouvait varier d'un document à l'autre car il s'agit là de documents officiels dont le moindre changement suscite l'établissement d'un nouveau document.

A ce niveau de l'analyse, il n'est donc pas possible de relever des cas de surévaluation.

☛ Plan de financement :

- Les prêts bancaires :

Contrairement aux idées reçues, les familles turques financent l'acquisition de leur maison à l'aide d'un prêt bancaire, et cela dans 99% des cas.

Dans la moitié des cas, le montant de ces prêts bancaires est même supérieur au montant du bien acheté, ceci sans doute en prévision du coût de la réhabilitation de la maison.

Quelques éléments d'information concernant les prêts bancaires :

☛ Bischwiller :

Sur 44 acquéreurs, 42 ont eu recours à un prêt bancaire dont 20 qui sont d'un montant supérieur à celui du prix du bien immobilier.

Le montant de ces prêts est variable ; cependant la tranche la plus représentée se situe entre 300 000 et 400 000 F (33%).

Pour 24% des propriétaires, la durée du prêt se situe entre 10 et 12 ans ; mais pour près de 70% d'entre-eux la durée du prêt se situe entre 15 et 20 ans.

Les taux d'intérêt s'échelonnent entre 8 et 12%, avec une majorité de cas entre 10 et 11% (62%).

Deux banques sont très représentées : CMDP et Crédit Mutuel .

☛ Reichshoffen :

Les 9 propriétaires de la commune ont eu recours à un crédit bancaire.

Le montant des sommes empruntées se situe entre 100 000 et 400 000 F.

La durée de ces prêts est généralement courte et se situe entre 9 et 12 ans.

Les taux d'intérêts varient entre 8 et 11%.

La Caisse d'Épargne et le Crédit Agricole de Strasbourg sont les banques les plus représentées.

☛ Barr :

Les 19 propriétaires de la Commune ont eu recours au crédit bancaire.

Les montants de ces prêts sont très variables et ne permettent pas de dégager une tendance.

La durée du prêt se situe entre 15 et 20 ans pour 68% des propriétaires.

Les propriétaires s'adressent aussi bien aux banques de la région de Barr qu'à celles de Strasbourg.

- L'apport personnel :

D'après l'enquête, 29% des propriétaires ont financé une partie de leur bien grâce à un apport personnel, mais la plupart du temps cet apport vient en complément à un crédit bancaire.

Si peu de familles ont bénéficié d'un apport personnel pour financer leur maison, il s'avère que lorsque cela est le cas cet apport est tout de même assez conséquent, il se situe souvent entre 50 000 et 100 000F.

- Prêt 1% Logement :

Ce prélèvement obligatoire qui concerne aujourd'hui 0,45% de la masse salariale, s'applique à des entreprises de 10 salariés minimum.

1/9e de cette somme permet d'accorder des prêts à un taux très intéressant aux populations immigrées dans le cadre d'achats ou de rénovations de maisons.

Le collecteur Multilogis sur environ 1000 dossiers de prêts en 1992 dans le Bas-Rhin, a accordé des prêts à 42 ménages immigrés dont 9 ménages turcs, ce qui paraît intéressant à noter vu l'arrivée récente de cette population.

Parmi les familles interrogées dans le cadre de l'enquête, on ne relève qu'un seul bénéficiaire d'un tel prêt.

Le montant moyen de ce type de prêt par famille est de 35 000 à 40 000F ; il est fixé par l'employeur.

- La pratique de la surenchère

D'après les résultats de l'enquête, seules 7 familles estiment qu'il y a eu surenchère sur le prix de la maison mais sans vraiment donner d'explications supplémentaires.

D'après les acteurs locaux, il semblerait que dans certains cas les turcs surpayent le prix d'un bien ; cette surenchère s'effectuerait dans les deux sens et n'est pas le seul fait des acheteurs turcs. En effet, les vendeurs font grimper le prix de la maison afin de pouvoir justifier auprès des autochtones la vente de leurs maisons à des acheteurs turcs.

Les familles turques quant à elles, sont quelquefois prêtes à payer le prix fort devant l'urgence de se loger rapidement.

A l'inverse de ce phénomène, l'enquête révèle le cas de plusieurs acheteurs qui ont réussi à faire baisser le prix de la maison achetée quand l'état de celle-ci le justifiait.

A l'issue de ces différents constats, il paraît difficile de faire ressortir une stratégie d'acquisition immobilière spécifique à la communauté turque pour chacune des Communes dont il est question dans notre étude.

On pourrait davantage parler d'opportunités foncières propres à des Communes semi-rurales bas-rhinoises.

En effet, bien que présentant un tissu urbain spécifique propre à leur histoire respective, ces Communes se rejoignent au niveau de l'offre des opportunités foncières.

Le phénomène d'accession à la propriété de familles turques semble être complètement dépendant de trois facteurs qui se trouvent réunis dans les Communes de Bischwiller, Reichshoffen et Barr à savoir :

- ☛ la présence d'une communauté turque importante qui travaille dans les entreprises locales,
- ☛ un parc social peu étendu et complètement saturé,
- ☛ l'existence dans la Commune d'un marché important de maisons anciennes à bas prix, généralement situées dans le centre et qui n'intéressent pas les autres habitants de la Commune, tant les Alsaciens que les autres populations étrangères.

☛ Existe-t-il une stratégie acquisition-réhabilitation-relocation

L'enquête démontre que les propriétaires turcs achètent des maisons souvent dans un état moyen, voire en mauvais état, qui demandent de gros travaux de réhabilitation.

En effet, pour 90% des propriétaires, des travaux de réhabilitation se sont avérés nécessaires.

Ces travaux sont dans l'ensemble effectués dans des délais très courts, même si dans la plupart des cas ils ne sont pas achevés à l'heure actuelle.

S'il a été émis la possibilité que les propriétaires-bailleurs turcs louent leurs logements à des compatriotes à des loyers élevés, l'enquête n'a pas permis de vérifier cette hypothèse, aucun bailleur quelque soit là son origine n'allant affirmer dans une enquête qu'il pratique des loyers élevés.

L'enquête révèle qu'actuellement près de 73% des propriétaires turcs vivent en famille réduite avec leurs enfants.

Quelques maisons sont cependant d'occupation ou de propriété bi-familiale ou tri-familiale.

18% des propriétaires louent une partie de leur maison.

37% des familles envisagent de louer une partie de leur maison.

Vu l'importance des prêts que contractent les familles turques pour acheter leur maison et l'importance de la réhabilitation, certains logements sont reloués rapidement pour la rentabilisation du bien acquis.

Compte-tenu du marché de l'habitat des trois Communes, les propriétaires-bailleurs turcs pratiqueraient des loyers élevés ayant connaissance d'une part de la tension croissante de l'offre locative et d'autre part de la demande de leurs compatriotes.

Dans ces conditions, la question est de savoir s'il y a accession à la propriété pour raison économique uniquement et/ou par volonté d'intégration.

3. Perception du phénomène d'accession à la propriété en terme d'intégration

Sabine SCHOESER précisait dans son étude que la population turque se situe à mi-chemin entre un processus d'insertion et d'intégration.

Le phénomène d'accession à la propriété a connu une évolution importante ces dernières années dans les trois Communes ; il semblerait qu'actuellement ce phénomène se stabilise.

Les acquisitions de maisons commencent à concerner la 2nde génération issue de l'immigration turque notamment à Bischwiller.

Dans l'ensemble, les élus locaux semblent assez optimistes quant à l'intégration de la population turque par l'accession à la propriété. Ils disposent d'ailleurs de peu de moyens pour enrayer ce phénomène (préemption, mise en péril).

☛ A Bischwiller, la population turque semble bien intégrée mais la municipalité veille cependant à ce qu'il n'y ait pas sur-occupation des maisons.

La réhabilitation par les Turcs est perçue positivement pour la rentabilisation du patrimoine immobilier de la Commune.

Si aucun propriétaire turc n'a encore bénéficié de subventions dans le cadre d'une OPAH, on songe y remédier dans un avenir proche.

☛ A Reichshoffen, l'accession à la propriété est perçue comme une volonté d'intégration ; d'ailleurs, la politique municipale oeuvre dans ce sens.

L'un des propriétaires turcs de la commune est l'interlocuteur du Maire en ce qui concerne les requêtes de la communauté turque.

La Commune essaie tout de même d'éviter qu'il y ait concentration des acquisitions par des Turcs, et n'hésite pas à user de son droit de préemption en cas de nécessité.

☛ A Barr, on espère une évolution de la mentalité de la part de la population locale. Toutefois, on considère que l'intégration est en cours grâce aux jeunes issus de la 2nde génération qui sont scolarisés en France.

Reste à résoudre le problème de la concentration des acquisitions par des Turcs rue des Cigognes, problème qui semble insoluble à l'heure actuelle.

IV. Approche spatiale et cohabitation

1. Localisation de l'habitat turc en accession dans les trois communes

Le développement de Barr et de Reichshoffen s'est fait à une époque beaucoup plus ancienne que Bischwiller qui s'est considérablement étendue avec l'industrialisation du vingtième siècle. Les centres de Barr et de Reichshoffen sont encore ceux des bourgs initiaux, alors que Bischwiller a vu naître un urbanisme ordonné, de rues rectilignes orthogonales, bordées de maisons basses, destinées aux populations ouvrières.

Le site premier de Bischwiller est distinct du centre de ce que l'on peut appeler "ville neuve", qui s'étend entre la gare et le vieux village.

Barr connaît la densité la plus importante, avec de vieilles maisons de 3 à 4 étages, fortement imbriquées dans un tissu ancien et saturé.

A Reichshoffen, les maisons sont comme à Bischwiller généralement mono-familiales, l'originalité tenant à la présence partielle d'une enceinte médiévale contre laquelle s'adossent des maisons, distribuées par des rues en boucles, sorte de fausses impasses.

Dans les trois communes les maisons turques sont toutes, à quelques cas près, localisées dans les centres. Cependant, quelques ménages ont acheté ou construit en périphérie. L'habitat turc en accession est diffus, réparti au gré des opportunités foncières, plus fréquentes dans le centre de ces communes.

Dans l'absolu, tout type d'habitat alsacien présent sur les différents sites sont représentés dans le patrimoine "turco-alsacien" : ferme, maison ouvrière, immeuble, petit collectif, villa ...

La vétusté, la dégradation, le vieillissement du bâti dans les centres de nos trois communes résultent du vieillissement de leurs habitants non-turcs. Ces quartiers sont ainsi progressivement délaissés par les jeunes générations, attirées par des centres urbains plus importants ou les lotissements construits en périphérie.

Le contingent de ménages turcs à la recherche d'un logement, confronté à un marché du logement locatif social très tendu, conduit "naturellement" cette population vers ces centres-ville passablement désertés, qui leur offrent un rapport qualité (et surtout d'espace) - prix intéressant. Dans de nombreux cas (31 sur 72 soit 43%), la location d'une partie de l'achat en permet le financement.



REICHSHOFFEN.

NORD

0 100 200 300 400 500
mètres

2. Environnement socio-urbain produit

2.1 Introduction

La topographie, le site, la fondation et l'histoire, le tissu urbain (parcellaire, foncier), la morphologie urbaine, la sociologie urbaine (populations, structures associatives, activités économiques, bassin d'emploi, gouvernement local ou municipalité) sont à Barr, Bischwiller et Reichshoffen, spécifiques. **Chaque ville, ou village, est unique.**

Cependant, le seul point commun de ces trois communes n'est pas la présence d'une communauté turque importante, marquée par un phénomène croissant d'accession à la propriété immobilière. A l'instar de la plupart des communes rurales d'Alsace, leurs centres anciens sont désertés et des lotissements plus ou moins récents (30 ans au plus) captent des populations sur leur périphérie. Même quand le centre ancien a une valeur symbolique forte, comme à Barr (village alsacien "typique"), sa valeur immobilière reste faible, peu attractive.

Nous avons vu plus haut quel rapport existe entre le marché immobilier de ces centres urbains et les achats croissants par des ménages turcs : le bâti, les logements, anciens, vétustes, en ruine parfois, délaissés par leurs anciens habitants, trouvent souvent comme seuls acquéreurs les ménages turcs à la recherche de logements en accession, le marché locatif leur étant fermé.

Cette partie de l'étude va tenter de décrire et d'analyser la cohabitation, consécutive au phénomène étudié, entre Turcs et non Turcs.

Dans un premier temps, nous dégagerons les spécificités de chaque commune, là où cette cohabitation est vécue. Il s'agit d'une approche "typo-morphologique": tissu urbain (taille, forme, agencement des parcelles) et **formes bâties.**

Deuxièmement, une approche anthropologique de l'habitat permettra de distinguer les différents habitats en présence. **Qui habite et comment ?**

Enfin nous tenterons de conclure sur la cohabitation produite et ses perspectives.

2.2 Spécificités typo-morphologiques

☛ Introduction

Certains sous-quartiers, portions de rues ou d'îlots seraient à Barr, Bischwiller ou Reichshoffen en bien des points semblables. Ils ne nous intéressent pas s'ils ne sont pas représentatifs d'une dominante de chacune de ces communes. Repérer une spécificité "typo-morphologique" n'est pas représenter la totalité d'une entité urbaine, mais tenter d'y déceler une sorte d'identité formelle propre. Ces résultats obtenus pour chaque commune, nous les confronterons au phénomène qui nous intéresse, l'accession à la propriété par les Turcs et les ou la cohabitation qu'ils induisent.

A Barr, l'une des spécificités tient à la taille et à la profondeur des îlots, qui peuvent être constitués de plusieurs épaisseurs de maisons distribuées par des passages semi-privés, au moins dans les usages, qui irriguent le tissu jusqu'au coeur de l'îlot. L'imbrication est telle que les limites de propriétés sont parfois incertaines, une cave, un passage, un palier s'immiscant dans le volume de la maison voisine. On peut dire que l'assemblage des logements est fait dans un apparent désordre en trois dimensions, horizontalement et verticalement. Dans le passé la vie villageoise était marquée par une appropriation moins exclusive et individualiste de l'espace (l'individu étant ici le ménage, la famille) ; l'îlot constituait alors une unité de voisinage partagée.

Aujourd'hui, les coeurs d'îlots, moins habités ou occupés d'activités diverses, laissent en désuétude les passages semi-privés, cependant que ces derniers mettent à jour de nouvelles opportunités foncières à proximité d'achats récents, sur un terrain connu.

A Bischwiller, l'urbanisme ordonné le long de rues rectilignes délimitant des îlots en polygones réguliers dispose les logements horizontalement, entre deux murs mitoyens. Une façade est alors sur rue, l'autre s'ouvrant sur le fond de parcelle, occupé d'un potager, d'une pelouse ou encore de petite constructions légères, cabanons, appentis...L'îlot dans sa petite longueur ne présente que deux parcelles. Ainsi chacun a trois types de voisins: ceux de l'autre côté de la rue, ceux du côté jardin et ceux d'à côté (droite et gauche), mais tous étant assez dissimulés.

A Reichshoffen, les maisons sont aussi disposées sur rue, plus ou moins irrégulièrement, le tracé de ces rues étant par ailleurs souvent courbe, ou même en boucle. Les espaces extérieurs privés sont résiduels, calés entre rue, bâti et parcelles voisines. Ils peuvent être aussi bien entre la rue et la maison, qu'entre les constructions sans être accessibles directement de la rue. Ces espaces extérieurs, jardin ou cour, ne sont pas comme à Bischwiller des fonds de parcelles et ne sont pas non plus toujours fermés par des clôtures. Ils sont parfois comme un dégagement de la maison, mise ainsi en retrait de la rue, d'accès libre quelques fois, servant aussi de plantation, dépôt divers (vélos, outils et objets encombrants, bois de chauffage) ou encore de stationnement.

☛ Conclusion

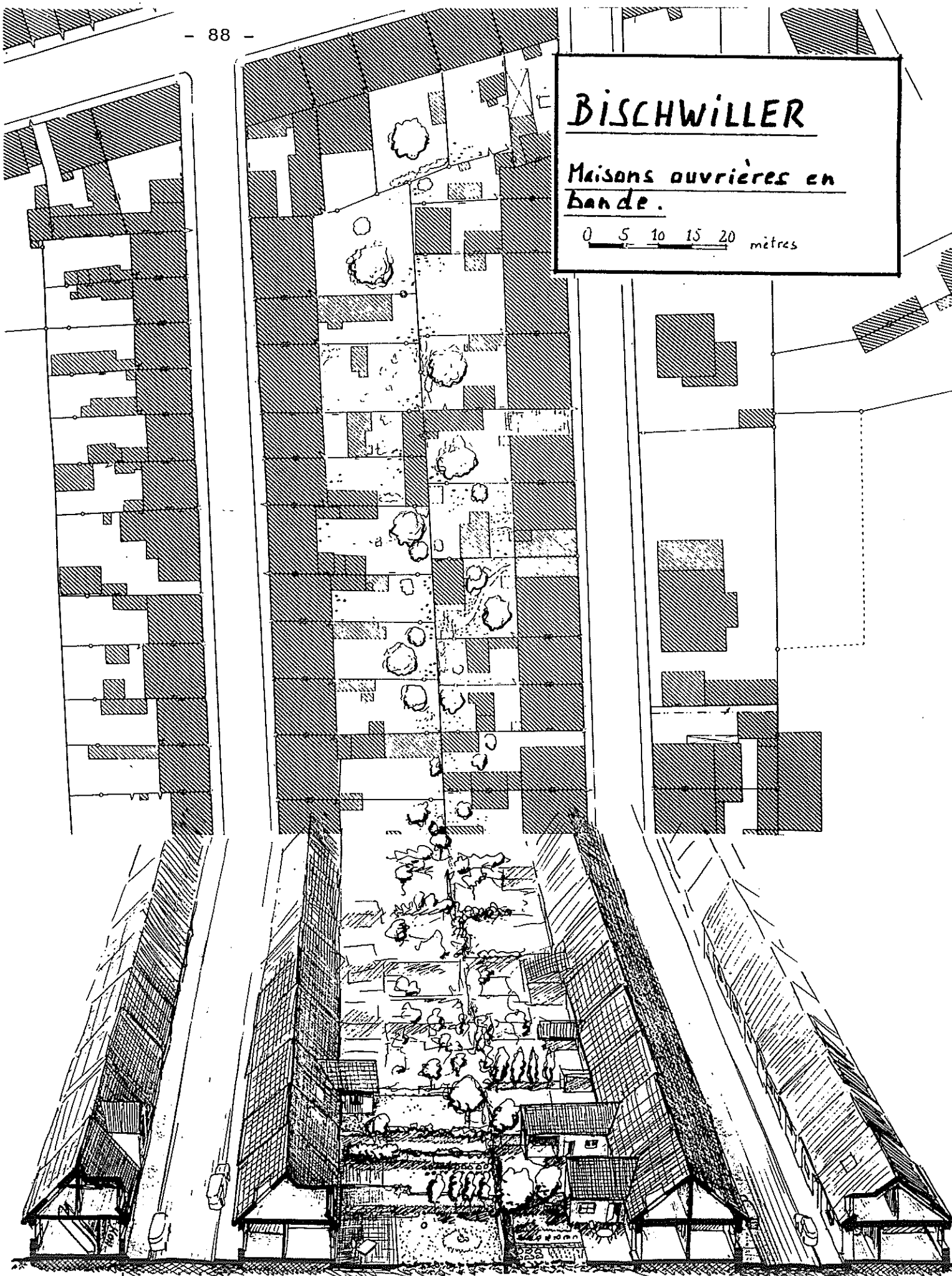
Chacune de nos trois communes offre un assemblage original d'espaces privés, publics et intermédiaires, qui sont à chaque fois le terrain d'un type d'appropriation par l'ensemble des citoyens (des villageois) ainsi mis en présence. **Le voisin immédiat,**

- à Barr, peut-être partout (en haut, en bas, de tous côtés, parfois même un peu chez soi),
- à Bischwiller, ils sont clairement disposés au sol, autour de soi dans un ordre structuré,
- à Reichshoffen enfin ils sont comme à Bischwiller autour de soi, mais dans une disposition non systématique, plus ou moins près selon la configuration et la distribution des espaces extérieurs.

BISCHWILLER

Maisons ouvrières en bande.

0 5 10 15 20 mètres



Rue

Maison

+

Jardin



Jardin

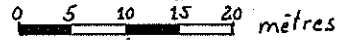
+

Maison

Rue

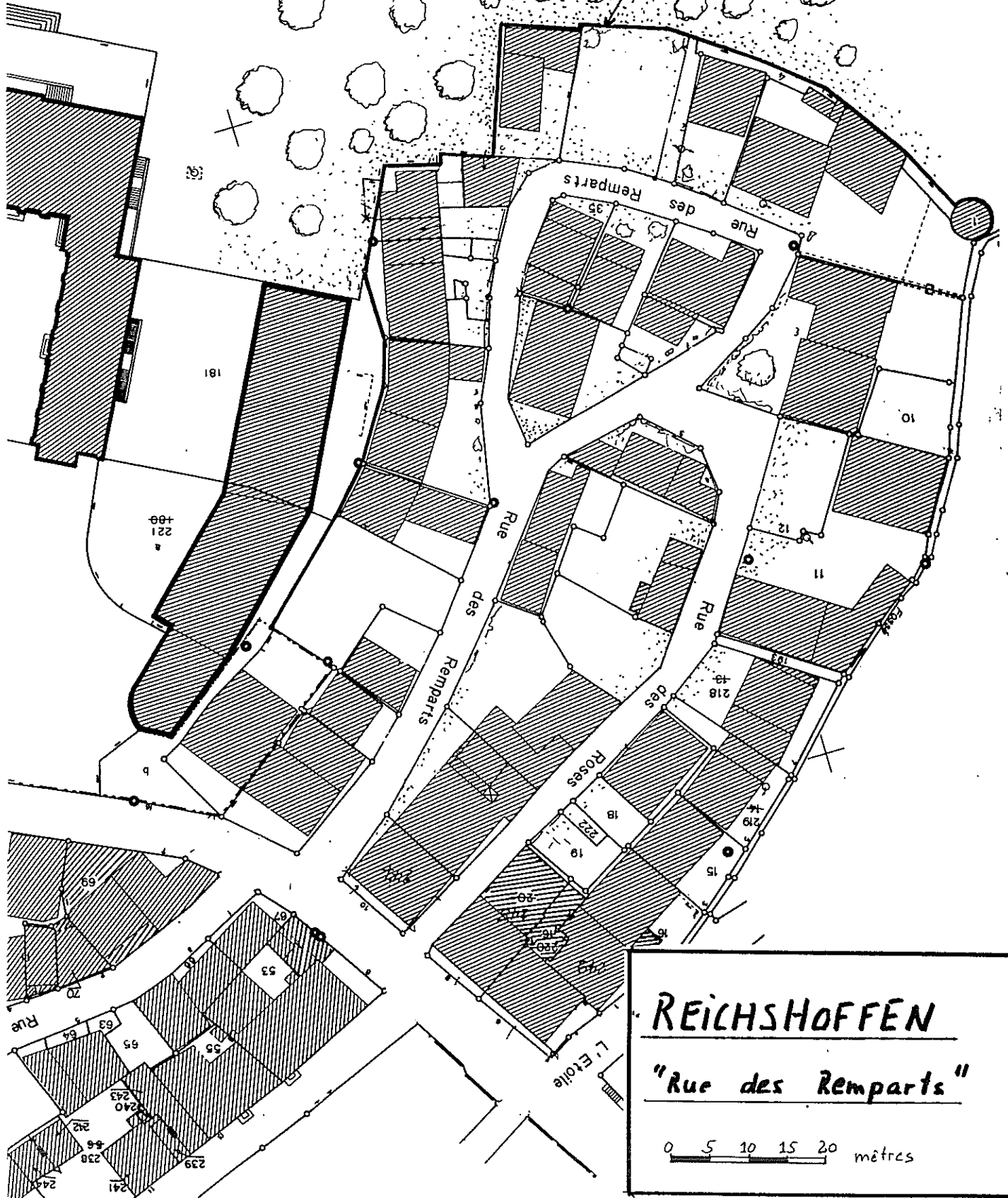
BARR - "îlot des Cigognes"

Passages semi-privés  Granges
 " " "  Ruines
 Couverts



Parc (Chateau).

Enceinte médiévale



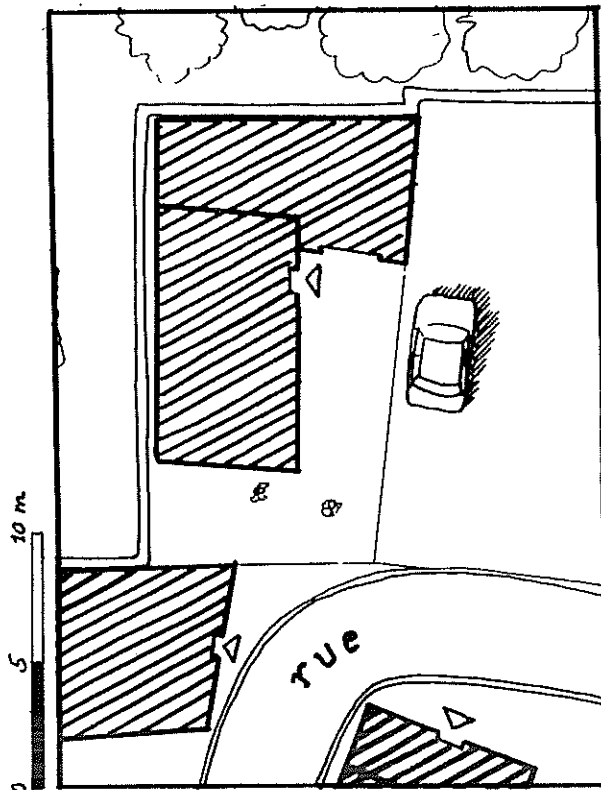
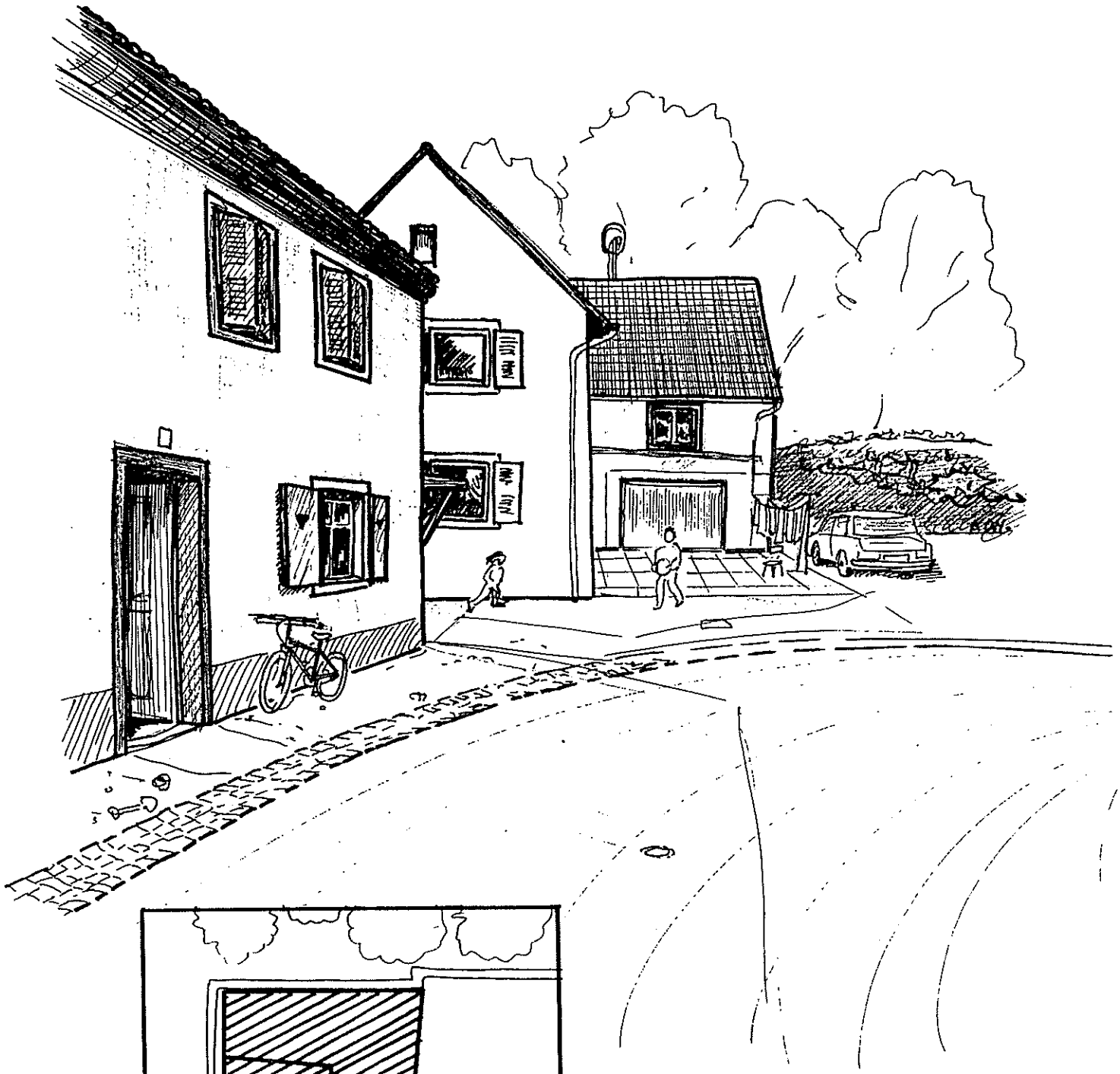
REICHSHOFFEN

"Rue des Remparts"

0 5 10 15 20 metres



Un intérieur d'ilot à BARR



Espaces extérieurs à Reichshoffen

3. Habitat turc et non-turc : approche anthropologique de l'espace habité

3.1 Introduction

Le champ de la cohabitation urbaine est complexe : il s'étend de l'espace réduit du logement (l'habitat sans son environnement - la "boîte") à celui plus ouvert des espaces publics (la rue, la place) par gradation : le palier, l'escalier, l'entrée de l'immeuble ou de la maison, leurs espaces attenants, plus ou moins appropriés, plus ou moins collectifs. L'appropriation de l'espace urbain est souvent matérielle (clôture, mobilier, stationnement), mais aussi visuelle, sonore, olfactive, symbolique.

3.2 Habitat turc ?

Pour appréhender cette question, nous avons deux sources d'informations : l'enquête et quelques visites de logements, en accompagnement lors des enquêtes.

La concordance des résultats de l'une à l'autre ne va pas toujours de soi: un intérieur en apparence "turc" peut être décrit par l'habitant comme ne l'étant pas. Pour valider les résultats de l'enquête sur cette question, il nous faudrait connaître la valeur d'une référence à la culture turque, et laquelle, ainsi que celles opposées : occidentale, française ou encore alsacienne. Nous pouvons quand même livrer quelques résultats.

La famille turque est plus nombreuse et plus élargie : nombre d'enfants plus grand, cohabitation de ménages et de générations (souvent trois). Il en résulte un taux d'occupation élevé : près d'1,5 personnes par pièce sur notre échantillon.

Le séjour, appelé "salon" par les Turcs dans leur propre langue, sert ainsi souvent de chambre la nuit. En témoignent les matelas roulés, rangés la journée dans un coin. La mixité des chambres à coucher étant fortement proscrite, sauf pour les jeunes enfants, le salon permet ainsi de "décongestionner" le logement la nuit. La journée, le salon, pièce centrale (dans la représentation) sert aussi à recevoir la famille et les amis. Le cercle large qu'ils forment se retrouve matérialisé par les nombreux fauteuils ou canapés. Ce cercle, qui n'en n'est pas un, les places assises étant disposées le long des murs, et les pièces étant rectangulaires, permet d'accueillir aisément près d'une dizaine de personnes sur 2 à 3 voire 4 fauteuils, dépareillés, 1 ou 2 canapés, 1 canapé d'angle ...Au sens propre ce cercle est un "U", ou cercle ouvert.

Ce qui frappe d'emblée dans ces salons est la forte contiguïté du mobilier,

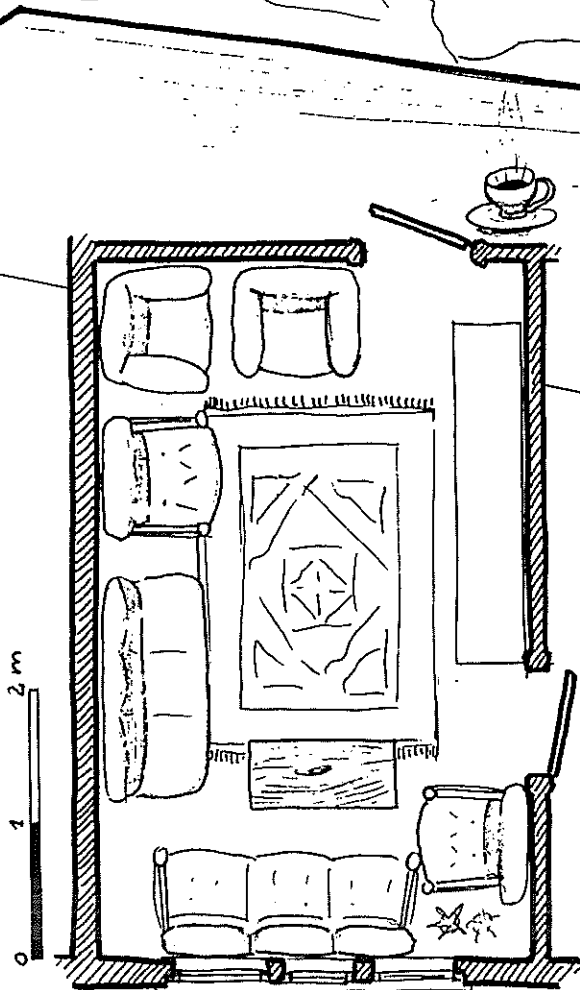
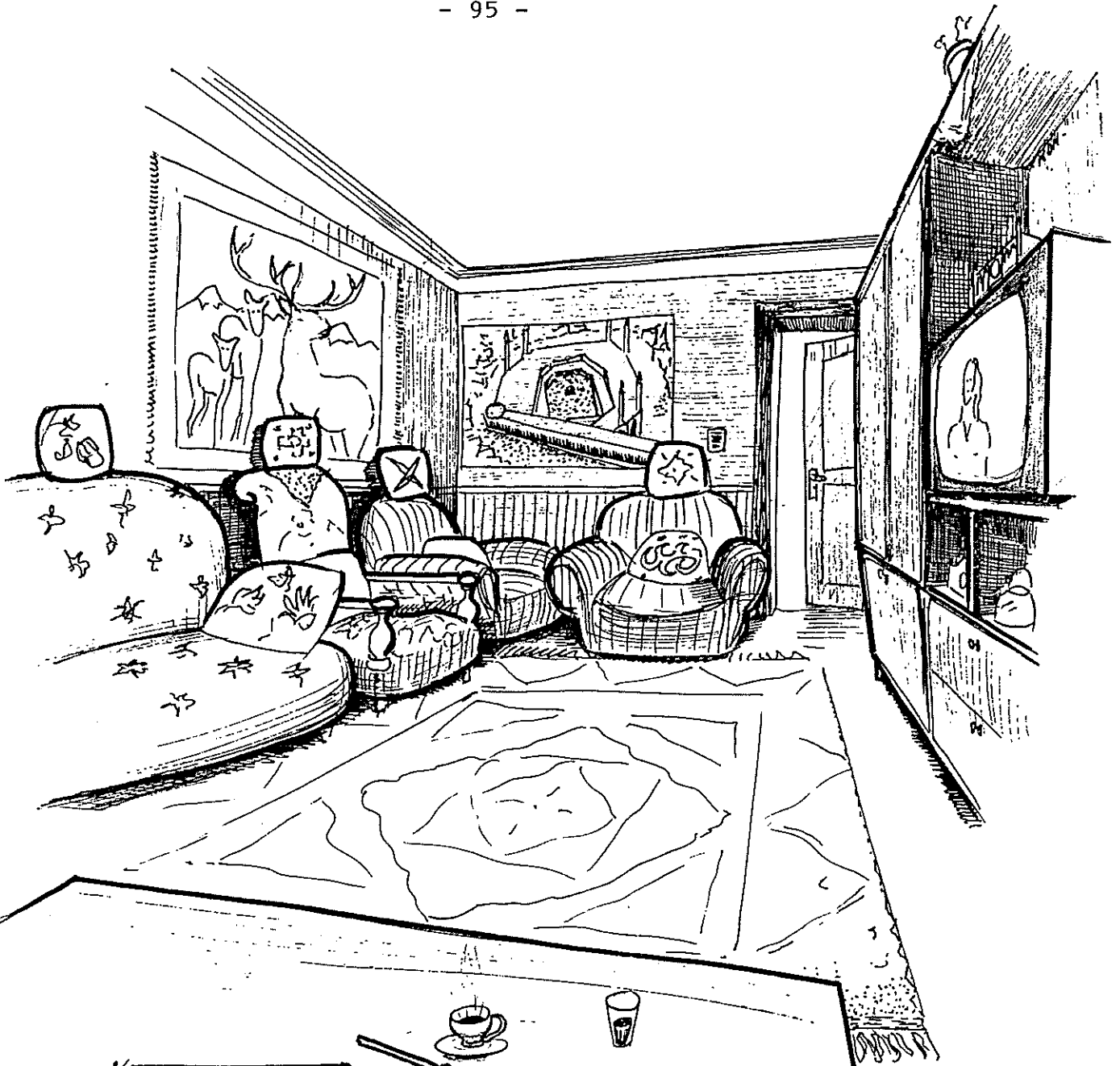
ce qui nous ramène au cercle au sens figuré où prime la communauté, l'union dans l'assemblée et où encore il y a toujours une place pour un invité. **La solidarité déjà mise en œuvre dans les stratégies d'achat et lors des chantiers de restauration se retrouve dans l'espace habité : le "salon" est un lieu d'accueil important.**

Cette disposition du mobilier répond à une double exigence. La première, vient de la taille réduite des pièces dans les vieilles maisons alsaciennes qui doivent pourtant permettre de recevoir des groupes assez nombreux et le cercle le plus large est bien le long des murs. La deuxième tient à un héritage méditerranéen et musulman, où le centre d'une pièce est occupé par un élément décoratif, une fontaine, un lanterneau ou, à l'échelle de la maison, une cour, comme le médaillon central d'un tapis, (presque toujours présent chez nos Turcs), l'assemblée se retrouvant alignée dos aux murs, sur des banquettes confortables.

Nonobstant l'incertitude de la définition, et la vérification de ce deuxième aspect, les salons visités présentent invariablement ce principe d'occupation de l'espace. Il faut y ajouter un buffet "massif" qui ferme le "U", offrant au regard quelques bibelots plus ou moins religieux (horloge façon mosquée, vases, dinanderie, fleurs artificielles...), deux ou trois sourates (versets coraniques) ou maximes religieuses, mêlant l'arabe et le turc, posés, accrochés dans les vitrines, sur des napperons ouvragés et, **plus présente encore, la télévision qui semble rester allumée longtemps la journée, réglée sur l'une des nombreuses chaînes turques qu'ils captent avec leurs antennes paraboliques.**

Aux murs des éléments décoratifs ou iconographiques qualifient l'espace. Ils sont soit religieux soit profanes, ces derniers pouvant représenter des scènes champêtres (tapisseries de cerfs dans la forêt qui viendraient d'Arabie Saoudite via les marchés allemands...) par exemple, imagerie sans implication idéologique. Le religieux pouvant être une photo aérienne de La Mecque, où l'on voit les milliers de fidèles pressés en cercles concentriques autour de la Kaaba, ou tout autre représentation universellement reconnue dans l'Islam. Et, pour être complet, en quelques points sûrement pas indifférents, la photo, le nom d'un ancêtre.

Les tapisseries sont généralement sobres, uniformes et recouvrent parfois aussi le plafond, les poutres, **le charme de l'authenticité alsacienne ne trouvant pas grâce aux yeux des Turcs.** Leur idéal de maison irait plutôt au béton, à la brique, à ce qu'ils appellent "moderne". Voir des maisons à poutres apparentes construites aujourd'hui laisse incrédule l'immigré turc qui ne voit dans la maison en bois qu'un archaïsme, peut-être écho de la tradition rurale qu'il a quitté. Le bois brut ancien n'est jamais ou presque mis en valeur alors que l'aspect clair, uniforme et régulier des lambris de pin est apprécié, sans doute aussi pour la qualité de fini qu'il offre et la dissimulation qu'il permet. Au sol, moquettes, sols plastiques et carrelages, quand c'est possible, procèdent de même, la moquette étant réservée au salon et



Un "salon" turc à BARR

parfois aux chambres, où elle recouvre jusqu'aux seuils de portes, souvent surélevé dans les vieilles maisons. Ailleurs, l'exigence d'hygiène semble primer sur l'agrément et l'esthétique, le choix se portant sur carrelages ou sols plastiques. Les Turcs seraient grands consommateurs d'eau et leurs intérieurs semblent très bien tenus et propres.

Comment les Turcs se représentent-ils leur habitat ? Sur ce problème une question ouverte du questionnaire apporte de nombreux éléments sur les références à la culture turque dans l'habitat. **Il en ressort des tendances, s'articulant autour de deux pôles, la Turquie et la France,** dont il serait impossible de tirer une théorie culturelle de l'habitat immigré turc.

La Turquie se divise en deux sous-tendances, la Ville et la campagne. La France quant à elle, se fonde dans un tout, qu'est l'Europe ou l'Occident. La spécificité alsacienne n'est jamais nommée. Le Turc module, tempère ses aspirations, ses désirs selon un attachement plus ou moins fort à une idée de modernité ou à une tradition. On ne peut toutefois dire que "turc" égale "traditionnel", cela peut être "turc" et "moderne", pour certains l'intérieur est "turc" mais ne l'est pas assez ; pour d'autres il l'est trop. Le terme "modeste" revient également souvent, indépendamment d'une idée de Turquie ou de France. Peut-être est-ce là un trait de l'Islam, qui appelle le fidèle à la modération, veut le détourner de l'ostentation. En outre, tous ne se positionnent pas clairement sur les termes "turc" ou "français" (et assimilés). Une quinzaine (sur 72) parlent de "goût et d'envie personnels" qui ont gouvernés aux choix d'aménagement, dont le résultat est hybride, indéterminé.

Dans le détail, nous obtenons, sur 72 réponses :

29 intérieurs déclarés être turcs, sans nuances ("oui, turc"), contre 10 intérieurs français ou européen. Mais aussi 10 "non, pas turc", sans précision sur ce que cela est. En dehors de ces 49 avis tranchés, il restent 23 réponses plus difficiles à cerner où se retrouvent mêlées des notions d'individualisme, d'indécision, de mixité culturelle (4 décrivent leur intérieur comme étant turc et français), et aussi tous ceux qui parlent d'un cadre "turc mais...", (mais plus...mais moins...mais mieux...)

Identifier et nommer une culture de l'habité n'est pas aisé ; **on peut néanmoins se demander ce qu'il y a de turc dans notre cas et qu'est-ce qui fait qu'il en soit ainsi.**

La présence ou non d'une salle à manger semble être un élément significatif. Pour attester de la véracité de leur affirmation, les Turcs qui déclarent leur intérieur turc, précisent très souvent qu'ils n'ont pas de salle à manger. On mange alors dans la cuisine. Cependant il ne faudrait pas en conclure que tout intérieur sans salle à manger est perçu comme étant turc. Par contre, la présence de cette salle à manger est certainement significative d'un éloignement d'une culture d'origine.

Pour le reste, les enquêtés citent comme spécificité turque des éléments de décoration : nappes, tapis, plantes, fleurs artificielles... Certains ont bien conscience que leur logement est inscrit dans le plan d'une maison qui n'a pas varié. Un dernier élément doit être signalé, bien qu'a priori il ne relève pas de l'aménagement intérieur : l'antenne parabolique. **De nombreux Turcs l'évoque au même titre que la décoration.** Il faut préciser que ces antennes alimentent amplement toute référence à la Turquie, qui par satellite offre 5 ou 6 chaînes turques (et les dichotomies Ville/campagne; moderne/tradition; Occident / Orient s'y trouvent largement déclinées).

Ayant d'emblée écarté toute généralisation, le plus parlant est de citer quelques réponses. Parmi les intérieurs déclarés turcs :

"(...) notre maison est organisée selon nos loisirs, la télévision, un poêle dans le séjour qui chauffe toute la maison. Cela correspond à la culture turque."

"On essaye d'être proche de la culture turque : sans salle à manger, petit séjour."

"C'est une maison ressemblant beaucoup à une maison turque, les maisons des gens riches des villages. Le séjour est très grand, la télé avec l'antenne parabolique, les tapis turcs, des petites dentelles sur les tables et les fauteuils, pas de salle à manger. Il y a une cour avec des fleurs dans des pots et des coussins. Nous aimons rester ici quand il fait beau, comme nous le faisons en Turquie."

"Mais si c'était là-bas cela aurait été mieux, plus chic."

"On l'a organisée plutôt comme les maisons des villes de Turquie."

"(...) selon nos envies et nos loisirs. Puisqu'on est turcs cela doit forcément correspondre à la culture turque"

Parmi les intérieurs déclarés français ou non-turcs :

"Nous l'avons décorée le plus possible à la manière française."

"(...), correspond aux normes françaises, comme la Mairie nous l'a demandé."

"On a pratiquement rien changé, donc ça correspond à la culture française, mais on a décoré comme on désirait."

"Comme les maisons françaises, le Maire est notre voisin."

"Selon les goûts personnels, pas du tout goûts turcs."

Et enfin, quelques réponses isolées :

"(...)selon nos envies et avec un style presque européen, salon et salle à manger."

"Un peu à la turque, un peu à la française."

"Non (pas turque ndr), moderne"

"(...) nous avons décoré notre maison selon nos envies , nos pouvoirs et nos besoins. Il y a un grand jardin, avec un chien."

Ces citation traduisent semble-t-il des mutations en cours : relativisation face à une culture d'origine, "francisation", acculturation, phénomènes qu'il faut mettre en parallèle avec des début de décohabitation, un taux de fécondité en baisse. Reste en suspens la question du retour en Turquie des premiers arrivants devenus vieux eux aussi (25 sur 72 soit 35% déclarent vouloir rentrer en Turquie à leur retraite).

4. Conclusion, cohabitation produite et perspectives

Quelle est la perception de l'habitat turc par son environnement proche? Qui sont les voisins des ménages turcs? Ils sont certainement représentatifs de la population des centre de villages alsaciens : vieilles personnes, étrangers et quelques couples jeunes, de conditions modestes. Nous nous intéresserons surtout aux personnes âgées, plus présentes sur le site lors des visites et plus promptes à parler du sujet de la présente étude.

Etre âgé c'est avoir une mobilité réduite. L'habitant vieillissant passe progressivement du statut d'actif, allant et venant dans sa ville, son quartier, à celui de spectateur passif, depuis son logement et souvent de sa fenêtre. Quelle perception a-t-il de son environnement? Il a d'une part le souvenir du quartier ou de la ville, qui reste pour lui un temps idéal, celui de sa vie active, sa référence ("Avant c'était autrement"). Il a aussi une perception lente et continue du présent auquel il ne participe plus ou peu. On perçoit toujours de quelque part et dans leur troisième âge, ces personnes assistent à une mutation dans la composition sociale, de leur quartier,

qui les dépasse. **Quel point commun, quelle affinité trouver entre un octogénaire veuf alsacien, parlant peu ou pas le Français et une famille turque aux nombreux enfants, dont les parents parlent peu ou pas le Français?**

Tous les vecteurs de l'habitation : visuel (anthropologie, mode vestimentaire), sonore (musique, langue étrangères), olfactive (cuisine) et symbolique (antennes paraboliques, autre culte, étrangeté) sollicitent chez le vieux voisin des réflexes dus à une incompréhension fondamentale face à un phénomène récent.

Le statut de l'occupant conditionne aussi la perception que l'on a de l'habitant, et de son habitat. **On ne perçoit pas son voisin de la même manière selon qu'il est locataire ou propriétaire.** Ce dernier est installé dans les murs et la durée. Étant "chez lui", il est un peu plus présent. on le sait pouvoir revendiquer une légitimité "forte". Le locataire est de passage, sa présence est transitoire, plus précaire, soumise à un renouvellement de bail, tributaire du bon vouloir d'un propriétaire.

Être propriétaire de son logement est, en France, un statut résidentiel idéal. Qu'une communauté d'immigration récente accède à la propriété foncière peut effectivement susciter envies et fantasmes: "avec quel argent ?", "pour y vivre comment ?"

Les voisins, plus jeunes qui ont encore avec eux leurs enfants laissent ceux-ci jouer avec les petits Turcs, dans les conditions qu'offre l'environnement urbain immédiat. La ville peut ainsi brasser les cultures qui cohabitent, encore faut-il qu'une mixité soit préservée.

Pour être objectif, il aurait fallu analyser comment les Turcs perçoivent leurs voisins non-turcs? L'enquête n'a pas permis d'appréhender cette dimension , les Turcs, par tempérament, stratégie ou politesse, ayant presque toujours qualifiés leurs rapports avec voisins (et municipalité, du reste) de "Très bons".

Y a-t-il ghetto ? Qu'est-ce qu'un ghetto? Il y a deux types de ghettos : les ghettos de fait (produits d'une conjoncture) et les ghettos officiels (voulus, décidés par une instance politique). Ni en Alsace, ni en France une population n'est assignée à résidence pour son appartenance culturelle ou ethnique. Dans notre cas, si il y a ghetto (flot des Cigognes à Barr, par exemple, ou la concentration est la plus forte et nettement territorialisée) il s'agit d'un ghetto de fait. Mais ce type de ghetto existe-t-il ailleurs que dans le langage? Le mot apporte au phénomène réel observé, une forte présence turque , une connotation qui renvoie au réel des fantasmes. **Autrement dit, parler de ghetto, n'est-ce pas en partie le créer ?**

Pour savoir si il y a agrégation volontaire, il nous faudrait connaître tout ce qui motive le choix précis d'un quartier, d'une rue, connaître les parts subies et voulues de ce choix. **Il ressort de l'enquête que la présence comme l'absence de coreligionnaires peuvent être des facteurs motivants pour les accédants turcs.**

Ce que l'on observe ici est le croisement de trajectoires résidentielles et/ou sociales, les Turcs étant en ascension, ou perçus comme tel, auquel s'ajoutent des différences culturelles et des conflits de génération. **Les "autochtones" sont souvent seuls, en bout de vie, alors que les ménages turcs sont jeunes et les enfants nombreux.** Il est à noter qu'une enquête de voisinage révèle aussi une perception positive : "Les Turcs sont travailleurs"(et l'accession en est la sanction). "Les enfants sont souvent plus intelligents que les vieux (parce qu'ils jouent ensemble ndr)", la mixité est perçue favorablement pour les plus jeunes.

"Il doivent avoir un bien drôle de sentiment, ces Turcs, parmi ces bâtisses humides et usées, dans ce curieux petit pays (l'Alsace ndr), vieux et riche..."

Compte tenu des spécificités des trois communes, la cohabitation ne peut être vécue de la même manière dans chacune.

☛ A Bischwiller, la disposition le long des rues, chaque maison ayant une échappatoire sur l'arrière, font que l'on se gêne peu en "habitant" les uns à côté des autres. Cet ordonnancement structure l'habitation, de la rue au fond de parcelle, en passant par le foyer, sans que les différentes fonctions qui s'y produisent ne viennent gêner l'un des voisins.

☛ A Reichshoffen, bien que dans un apparent désordre, le confort familial est préservé, les espaces extérieurs et la rue toujours proches offrant eux aussi des issues ouvertes.

☛ A Barr, l'enchevêtrement et la saturation de l'espace, public ou privé, sont tels qu'un conflit de génération et de culture devient un problème aigu : les enfants qui jouent tard le soir dans les passages étroits que nous avons décrits rendent probablement en partie le phénomène dont ils sont issus responsable de la solitude que ressentent certaines vieilles personnes qui ont vu leur quartier se vider "des gens comme" elles , laissé à l'abandon, puis habité par des familles turques, si différentes.

CONCLUSION

Hypothèses de départ / Constats

En guise de conclusion, nous avons choisi de lister 19 hypothèses formulées compte tenu des "idées reçues" autour de la question de l'accession à la propriété par les Turcs à Barr, Bischwiller et Reichshoffen. Voyons, après analyse statistique et qualitative si ces hypothèses se confirment ou non.

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

<p>2 . Le regroupe-ment familial important ces dernières années est - il à l'origine de la croissance de l'accession à la propriété?</p>	<p>Le regroupement familial est à l'origine de l'accession à la propriété de façon indirecte. Il concerne 15 propriétaires turcs interrogés, soit 21% de l'échantillon.</p> <p>La venue de la famille exige de nouvelles conditions de logement (espace, confort) en application de la réglementation liée à l'introduction d'une famille en France. Le parc de logements publics est insuffisant dans les zones étudiées. Seules 8 personnes habitaient en HLM avant l'achat de la maison, les Turcs étant plus nombreux, comme le souligne l'analyse statistique, dans le parc locatif privé et en particulier dans le Bas-Rhin. Cependant, ce parc ne convient pas aux Turcs qui déclarent être mal logés : loyers élevés, logements trop étroits, peu de confort.</p> <p>De ce fait, c'est l'opportunité d'acheter des maisons anciennes vétustes à un prix intéressant qui motivent les Turcs à devenir propriétaires, et de surcroît réunir les conditions liées au logement qu'exige la procédure du regroupement familial.</p>
--	---

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

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

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

<p>7. Quasiment tous les Turcs qui achètent réhabilitent</p>	<p>Dans l'effectif des 72 propriétaires turcs interrogés, 68 ont racheté une maison tandis que 4 ont acheté un terrain pour y construire une maison.</p> <p>Concernant l'état des maisons rachetées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 étaient dans un bon état - 16 étaient dans un état moyen - 22 étaient dans un très mauvais état <p>Près de 90% des propriétaires turcs ont réhabilité après acquisition, ces travaux étant la plupart du temps très lourds : installation des éléments de confort, travaux intérieurs et extérieurs. La réhabilitation est donc bien une réalité pour les propriétaires turcs.</p> <p>Dans la majorité des cas (78%), les travaux ont démarré dès l'acquisition et ont duré moins de 2 ans. 32% des propriétaires estiment les travaux de 100 000 F à 200 000 F.</p> <p>Concernant le plan de financement, le prêt bancaire contracté par les familles pour l'acquisition dépasse le prix de la maison dans la moitié des cas, ce qui suppose la prévision de la réhabilitation de la maison dès la décision d'achat.</p>
<p>8. Après acquisition, il y a production d'un habitat original</p>	<p>Il existe bien un habitat propre à l'immigration turque récente, que l'on peut décrire sous deux aspects : quantitatif et qualitatif. La famille turque est plus nombreuse, plus élargie : nombre d'enfants, cohabitation de ménages et de générations. Il en résulte un taux d'occupation des logements plus élevé.</p> <p>Par ailleurs, la symbolique et l'occupation de l'espace sont particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Portions de mur, décorum sacralisés - Absence de salle à manger - "Salon" à capacité d'accueil importante - Présence de la "culture d'origine" : chaînes de T.V. turques - "Salon" occupé la nuit pour y faire dormir des enfants. <p>Cependant, des mutations sont en cours : distanciation, acculturation, francisation et quantitativement : décohabitation, baisse du taux de fécondité des femmes.</p> <p>Reste en suspens, la question du retour en Turquie des premiers immigrants devenus vieux (35% ne souhaitent pas rester en France).</p>

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

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

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

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

Ce qui est néanmoins ressorti de l'enquête, c'est que 49% des familles étaient seules à vouloir acheter la maison et donc que **58% des acquisitions se sont réalisées dans un contexte "concurrentiel"**. 7 propriétaires ont affirmé qu'il y a eu volonté de surenchère au moment de l'achat. 1 seule personne déclare avoir donné 10 000 francs de plus pour l'achat d'un terrain à construire.

D'après l'enquête, certaines familles auraient même réussi à faire baisser le prix du bien, vu l'état de certaines maisons.

<p>10. Le marché de l'habitat des communes est déstabilisé par la pratique de la sur-enchère</p>	<p>Ce qui déstabilise le marché de l'habitat des communes serait plutôt le fait que :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'une part, les vendeurs locaux accepteraient la surenchère proposée par les Turcs, étant entendu que plus de la moitié des acquisitions ont été réalisées dans un cadre concurrentiel- d'autre part, les propriétaires turcs - bailleurs, ayant connaissance des difficultés connues par les Turcs pour trouver un logement, pratiqueraient des loyers élevés, avec en plus la volonté de rentabiliser rapidement le bien acquis. <p>L'information concernant le montant du loyer étant quasiment absente vu son caractère confidentiel, il n'est pas possible de vérifier cette pratique.</p> <p>Cependant, il s'avère indispensable de clarifier tant les pratiques de certains agents Immobiliers locaux au niveau de la vente à des Turcs, que celles de bailleurs turcs au niveau de la location à des compatriotes.</p> <p>Les difficultés du marché de l'habitat de ces communes proviennent également du fait qu'un grand nombre de maisons délabrées n'intéressent plus personne, si ce n'est la population turque.</p> <p>En effet, les biens immobiliers acquis par les Turcs sont essentiellement constitués de vieilles maisons "urbaines" (de centre de villages ou bourg) qui ne trouvent souvent dans leur parcours marchand que des clients turcs ou la spoliation publique (préemption, arrêté de périel). 42% des enquêtés déclarent avoir été seuls candidats à l'achat et 83% n'ont pas eu à faire une offre plus élevée.</p> <p>Qui étaient les autres candidats, c'est à dire les 58% des transactions restantes ? Combien étaient-ils ? Les Turcs sont-ils déjà en concurrence entre eux ? De quel ordre ont été les quelques surenchères (17% des transactions).</p> <p>Le marché de l'habitat, en économie capitaliste, se ressent forcément d'une demande accrue. Pour affiner l'analyse, il faudrait rapporter, pour des biens immobiliers comparables (état, confort) les prix au mètre carré et les observer dans le temps.</p> <p>Qu'entend-on par "déstabilisé" ? N'y aurait-il pas "déficit", crise de ce marché sans les acquéreurs turcs ?</p>
--	--

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

<p>12. Les communes préemptent de plus en plus pour limiter l'accession à la propriété</p>	<p>Si les communes ont préempté au début, ce n'était pas uniquement pour limiter l'accession à la propriété des Turcs, mais surtout d'une part au vue de l'état de certaines maisons, ou d'autre part parce que la commune était intéressée par certains terrains ou immeubles pour y implanter des équipements (exemple à Bischwiller : 1 parking à la place d'une maison en ruine)</p>
<p>13. L'épargne familiale constitue l'apport financier principal au départ</p>	<p>Concernant le mode de financement des maisons, l'épargne familiale n'est pas le principal apport financier ; elle concerne 21 personnes, en complément au crédit bancaire qui, lui, concerne 71 propriétaires.</p> <p>D'après les données du Livre foncier :</p> <ul style="list-style-type: none">- à Bischwiller : 17 propriétaires / 44 disposaient d'un apport personnel, dont 10 d'un montant supérieur à 50 000 F (2 cas entre 100 000 F et 150 000 F) et 7 d'un montant inférieur à 50 000 F- à Reichshoffen : 6 propriétaires / 9 disposaient d'un apport personnel, dont 3 d'un montant supérieur à 50 000 F et 3 d'un montant inférieur à 50 000 F- à Barr : 11 propriétaires / 19 disposaient d'un apport personnel, dont 4 d'un montant supérieur à 50 000 F (2 cas entre 100 000 F et 150 000 F) et 7 d'un montant inférieur à 50 000 F <p>Ce constat vient contre les fantasmes liés à l'origine des fonds, celle-ci étant commune aux propriétaires autochtones : apport personnel modéré, crédit bancaire majoritaire et durée de remboursement classique.</p>

<p>14. Les Turcs n'ont pas beaucoup recours au crédit bancaire</p>	<p>Les Turcs ont recours au crédit bancaire. D'après l'enquête, c'est le cas de 99% des acquéreurs. Seules deux acquisitions à Bischwiller à des prix très bas ont été autofinancées par des familles turques.</p> <p>Dans la moitié des cas, les montants des prêts sont supérieurs au montant du bien acheté.</p> <p>D'après les données du Livre foncier et les actes notariés s'y rapportant :</p> <p><u>Bischwiller</u> : 42 prêts / 44 acquisitions dont :</p> <ul style="list-style-type: none">- 11 prêts d'un montant égal au prix de la maison- 11 prêts d'un montant inférieur " <p>étant entendu que 17 propriétaires disposaient d'un apport personnel.</p> <p>La durée du prêt se situe :</p> <ul style="list-style-type: none">- entre 10 et 12 ans pour 10 prêts- entre 12 et 15 ans pour 3 prêts- entre 15 et 20 ans pour 29 prêts. <p>Les montants des prêts sont variables, la tranche la plus représentée se situe entre 300 000 F et 400 000 F pour 14 acquéreurs.</p> <p>Les taux d'intérêts s'échelonnent entre 8 et 12%. La majorité des prêts se situe entre 10 et 11% d'intérêts pour 26 propriétaires.</p> <p>Concernant les banques, la CMDP et le Crédit Mutuel sont très représentés.</p> <p><u>Reichshoffen</u> : 9 prêts / 9 acquisitions dont :</p> <ul style="list-style-type: none">- 7 prêts d'un montant inférieur au bien acquis- 2 prêts d'un montant supérieur " <p>étant entendu que 6 propriétaires disposaient d'un apport personnel.</p> <p>La durée du prêt se situe généralement entre 9 et 12 ans ; à noter que les prix de l'immobilier sont bas dans la commune. Les montants des prêts se situent entre 100 000 et 400 000 F (1 seul cas au-delà de 400 000 F). Les taux d'intérêts sont variables.</p>
--	--

<p>Suite 14</p> <p>15. Les Turcs ne sont pas informés quant à l'existence du 1 % logement</p>	<p>Concernant les banques, la Caisse d'épargne et le Crédit Agricole sont assez souvent cités, notamment sur Strasbourg.</p> <p><u>Barr.</u>: 19 prêts / 19 acquisitions dont :</p> <ul style="list-style-type: none">- 1 prêt d'un montant égal au bien acquis- 9 prêts d'un montant supérieur "- 9 prêts d'un montant inférieur <p>11 propriétaires disposaient d'un apport personnel.</p> <p>La durée du prêt est de :</p> <ul style="list-style-type: none">- de 10 ans pour 4 cas de maisons peu chères- de 10 à 15 ans pour 2 prêts- de 15 à 20 ans pour 13 prêts . <p>Les montants des prêts sont très variables, les taux d'intérêts se situent tous entre 9 et 11%.</p> <p>Le Crédit Mutuel est souvent évoqué.</p> <p>Il apparaît, après enquête auprès de certains de ces collecteurs du "1% logement" (notamment du 1/9è réservé au logement des immigrés), que le recours aux prêts favorisant l'accès à la propriété est fréquent chez les Turcs. Ainsi, le collecteur "Multilogis" a financé sur environ 1000 dossiers bas-rhinois en 1992, 42 ménages étrangers dont 9 ménages turcs, ce qui, compte tenu de leur arrivée récente, est important.</p> <p>Parmi les propriétaires interrogés, seul un propriétaire a disposé d'un prêt dans le cadre du 1/9è, favorisant ainsi son accès à la propriété.</p>
---	--

<p>16. Les Turcs, qui sont dans la stratégie acquisition-réhabilitation-relocation pratiquent la sur-enchère au niveau des loyers</p>	<p>18%, soit 13 propriétaires sur l'ensemble louent une partie de leur maison. 49%, soit 35 propriétaires souhaiteraient mettre une partie de leur maison en location.</p> <p>L'enquête n'ayant pas permis de confirmer l'hypothèse que les propriétaires-bailleurs turcs louent à des prix élevés (ce genre d'information étant difficile à obtenir auprès des bailleurs eux-mêmes), ne serait-ce pas le difficile accès au marché locatif dans les communes et l'investissement important dans les travaux de réhabilitation (vu l'état des maisons à l'achat) qui les motiveraient à demander des loyers élevés, ces derniers allant souvent les aider à rembourser le prêt bancaire qu'ils ont contracté ?</p> <p>De plus, la population turque en location est demandeuse tant l'accès à un logement social et les conditions d'habitat en locatif privé sont difficiles.</p>
<p>17. Le phénomène d'accession à la propriété "dérange" la population autochtone</p>	<p>Le caractère autochtone d'une population est toujours relatif. De nombreux Turcs soulignent qu'ils ont des voisins étrangers, issus d'une autre immigration. Être propriétaire de son logement est, en France au moins, une situation résidentielle idéale. Qu'une communauté d'immigration récente accède à la propriété foncière peut effectivement susciter l'envie et des fantasmes : "avec quels sous", "pour y vivre comment" ?</p> <p>Cependant, le voisinage des propriétaires turcs est souvent constitué de ménages à revenus modestes, dont beaucoup de personnes âgées. Ce que l'on observe ici est le croisement de trajectoires résidentielles et / ou sociales, les Turcs étant en ascension, auquel s'ajoutent des différences culturelles et un conflit entre générations : les "autochtones" sont souvent seuls, en bout de vie, alors que les ménages turcs sont jeunes et les enfants nombreux.</p> <p>Il est à noter qu'une enquête de voisinage révèle une perception positive du voisinage turc. En témoignent les affirmations suivantes : "Les Turcs sont travailleurs" (et l'accession en est la sanction). "Les enfants sont souvent plus intelligents que les vîeux". La mixité est perçue favorablement pour les plus jeunes.</p> <p>Si d'une manière générale, il existe des discours sur la présence turque et les dynamiques qui en découlent, le processus d'intégration des Turcs dans la société locale ne pourra être possible qu'à la condition qu'il y ait reconnaissance des Turcs par la population locale et communication des Turcs avec les autochtones.</p>

<p>18. Les Turcs achètent des maisons dans le but de s'installer en France</p>	<p>L'achat de la maison exprime la volonté d'installation définitive en France pour 46 propriétaires turcs, soit 65% de l'ensemble des propriétaires turcs des trois communes. Les 25 autres personnes, notamment de la première génération, affirment vouloir retourner habiter en Turquie plus tard.</p> <p>71% des Turcs devenus propriétaires vivent en France depuis plus de 15 ans, et la durée moyenne du séjour en France est de 17 ans 19.</p> <p>Devenir propriétaire correspondrait à l'aboutissement d'une démarche d'intégration.</p> <p>Toutefois, cette volonté doit être nuancée : la 2nde génération exprime plus clairement le désir de vivre en France d'une manière définitive que la 1^{re} génération qui semble plus interrogative, et pour laquelle il s'agit plus de préparer l'intégration des enfants en investissant dans l'immobilier par exemple.</p>
<p>19. L'accès à la propriété favorise l'intégration des Turcs</p>	<p>S'ils sont actuellement installés en France, les propriétaires turcs maintiennent des relations avec le pays d'origine puisque 83% sont déjà ou vont hériter d'une maison en Turquie. Les 17% restants vont tous hériter d'un terrain en Turquie qui fera l'objet d'un investissement en immobilier pour la moitié d'entre eux.</p> <p>L'accession à la propriété semble être un fait acquis pour les élus qui voient de plus en plus dans cette pratique l'amorce du processus d'intégration en terme de logement, tout en insistant sur la nécessité de voir se stabiliser ce phénomène. En témoignent les échanges de plus en plus fréquents entre la communauté turque accédante et les municipalités en question. A Bischwiller, il est envisagé que les Turcs bénéficient de crédits de réhabilitation dans le cadre de l'OPAH.</p>

BIBLIOGRAPHIE

NATIONAL

- ☛ "Pour un modèle français d'intégration", Premier rapport annuel du Haut Conseil à l'Intégration - La Documentation française, Mars 1991
- ☛ "De la mobilité résidentielle des minorités en France aux stratégies d'intégration" par Roselyne DE VILLANOVA dans Les Cahiers de l'Habitat n°18, Juillet 1992
- ☛ "Le logement des immigrés en Gironde : programme d'étude, éléments de cadrage" Groupe de pilotage du 21/12/1992, FAS - DRE Aquitaine - DDE de la Gironde Agence PLACE / ARICE, Janvier 1992
- ☛ "L'accession à la propriété", n° spécial de Liaisons Sociales - n°11432, 29 Avril 1993

ALSACE

- ☛ Sources statistiques : voir pages 10 - 11 - 12 "Les sources d'information"
- ☛ "Immigration, habitat et emploi dans une vallée vosgienne en crise" par A. KOCHER et S. de TAPIA dans la Revue Européenne des Migrations Internationales (CNRS Poitiers) Volume 5, n°2 - 1989
- ☛ "Le logement des étrangers en Alsace", les Cahiers de l'ORAL n°3, Février 1989
- ☛ "La communauté turque en Alsace", Rapport GERIM/FAS - Juillet 1990
- ☛ "L'insertion résidentielle des Turcs" par André LEVALLOIS dans "Les Turcs en Alsace", Revue Hommes et Migrations n°1153, Avril 1992
- ☛ "Logement : politique sociale et cohésion intercommunale" dans la Revue Territoires en mouvement n°6, Novembre 1992

DOCUMENTS ANNEXES

- ☛ Annexe n°1 : "Habiter sa maison"...Contribution à l'étude sur l'accession à la propriété des familles turques de Bischwiller par M.M. BARTH, Assistante sociale - Mai 1993

- ☛ Annexe n°2 : Questionnaire en direction des accédants à la propriété résidant à Barr, Bischwiller, Reichshoffen et Mulhouse

- ☛ Annexe n°3 : Grille d'entretien en direction des personnes ressources locales

ANNEXE N°1

HABITER SA MAISON...

Contribution à l'étude sur
l'accession à la propriété des
familles turques de BISCHWILLER

M.M. BARTH
Assistante Sociale
Mai 1993

AVANT - PROPOS

Assistante sociale au Service Social d'Aide aux Emigrants, j'ai été amenée à participer à un travail collectif avec des habitants turcs de BISCHWILLER, locataires de deux immeubles dits de logement social.

L'action s'est déroulée sur plusieurs années (entre 1987 et 1992) et m'a permis, grâce aux rencontres avec les familles, d'approcher les difficultés inhérentes au statut de locataire, étranger, d'immeubles collectifs.

Elles sont nombreuses et difficiles à combattre.

Les règlements, suspicions, décisions autoritaires des bailleurs empêchent les familles d'être des acteurs de leur habitat -jamais elles ne se sentent à l'abri- dans un chez soi.

Le type d'architecture (des "blocs"), la promiscuité obligatoire provoquent la surenchère des activités de "surveillance" des familles les unes par rapport aux autres et nuit à l'intimité.

La réunion de familles de la même origine nationale ou ethnique crée une image figée du quartier, que les habitants supportent.

A la même époque, certains locataires commençaient à parler d'acheter à BISCHWILLER et à rêver...

Naissait aussi la rumeur concernant les Turcs envahisseurs du centre ville.

Ces éléments réunis m'ont donné l'envie de connaître mieux le phénomène.

I - L'ENQUETE

Trente familles ayant accédé à la propriété ont été contactées. Je les ai rencontrées individuellement, au printemps 1992, dans leur maison. Les adresses m'ont été communiquées de fil en aiguille par les personnes interrogées.

Les entretiens ont été menés avec l'aide d'une grille, faite d'un mélange de questions fermées et ouvertes.

Les questions principales ont été les suivantes :

- Données sociologiques :
 - âge des parents, des enfants
 - arrivée en France
 - profession
 - habitat en Turquie, habitat précédent en France
- L'achat :
 - le vendeur
 - l'entretien à la mairie
 - coût et paiement (modalités)
- La maison :
 - âge, nombre de pièces, modifications apportées
- Les propriétaires :
 - motivations à l'achat
 - changements dans la vie des habitants
 - inconvénients
 - les voisins
- Comment vous sentez-vous à Bischwiller ?

28 entretiens ont pu être exploités.

J'ai par la suite rencontré les deux notaires de la ville, ainsi que le Secrétaire Général de la Mairie.

II - BISCHWILLER, CITE INDUSTRIELLE,

nous annonce un panneau coloré à l'entrée de la ville. En effet, ville d'industries essentiellement textiles, florissante au 19e siècle (96 fabricants en 1870) ~~1-~~, BISCHWILLER a reconverti ses activités au fil des guerres et des vagues économiques.

L'urbanisme de la ville, clairsemée de bâtiments industriels, témoigne de la réalité de cette histoire.

La "Société Alsacienne de Filature et de Tissage de Jute" a été la plus importante industrie de 1883 à 1961. En 1962, elle a été rachetée par l'actuelle entreprise VESTRA.

En 1883, la Jute employait 230 personnes; en 1907 : 1.079 personnes; en 1924 : 1.400 personnes ~~1-~~.

Pour renforcer ses effectifs de main-d'oeuvre, la Jute a fait appel à des travailleurs à l'extérieur de BISCHWILLER et très souvent à l'extérieur des frontières françaises.

Ont été construits alors un foyer pour les jeunes femmes polonaises et des petites maisons se situant aux alentours des usines.

Ces maisons ont été louées aux ouvriers, puis cédées à l'achat, bien plus tard.

Leurs caractéristiques : des maisons relativement basses, donnant sur la rue, avec une petite cour et un jardin situé à l'arrière.

(En Alsace, on retrouve le même type d'architecture dans la ville de MULHOUSE. On dit d'ailleurs que "Bischwiller est la Mulhouse du nord de l'Alsace").

Au cours du 20e siècle, d'autres appels ont été effectués à de la main-d'oeuvre étrangère, le tout dernier en direction de la Turquie.

~~1-~~ Sources : BISCHWILLER, 1870-1988
Destins et Facettes d'une cité industrielle
Walter RINCKENBERGER
Publié par l'Association des Amis du Musée de la Laub de
Bischwiller, sous la direction de Charles WEICK, mai 1990

III - LES HERITIERS

A. Les maisons

Sur 30 maisons visitées, une dizaine se situe aux alentours de l'actuelle VESTRA (rue de la République, rue de Sedan, rue d'Elbeuf).

10 autres se trouvent du côté de la gare SNCF (rue des Bobineurs, rue des Fileurs).

Les autres sont dispersées dans la ville, l'une d'elle est place de la Mairie.

Une seule maison est une construction neuve, dans un lotissement en direction de MARIENTHAL.

Nous n'avons pas pu obtenir de façon précise les dates de construction des maisons.

La majorité (environ 20) fait partie des maisons construites par le patronat de BISCHWILLER au début du siècle. Environ 5 maisons sont plus anciennes, du type maison alsacienne.

26 maisons sont prolongées à l'arrière par une petite cour, 23 par un jardin.

Nombre de pièces :

- 16 maisons ont entre 4 et 5 pièces
- 8 maisons ont plus de 5 pièces
- 6 maisons ont 3 pièces (mais travail d'agrandissement en cours).

Dans 7 maisons, existe le chauffage central ou électrique. Les autres familles se chauffent au mazout, au bois (les deux, le plus souvent).

B. Les accédants à la propriété

- a) - 22 chefs de famille sont ouvriers (dont 15 dans l'industrie, 7 dans le bâtiment)
- 3 chefs de famille ont créé leur propre entreprise (crépissage, bâtiment)
- autres activités : deux commerçants, un chauffeur-routier, un pré-retraité, un chômeur
- il est à noter que 9 épouses occupent un emploi (dont 2 à VESTRA, 3 à l'hôpital de Bischwiller)
- dans 5 familles, l'un des fils est au travail
- dans 8 familles, deux fils sont au travail.

b) La **tranche d'âge** majoritaire du chef de famille se situe entre 40 et 50 ans (12 personnes), puis entre 30 et 40 ans (7 personnes).
4 personnes ont entre 20 ans et 30 ans,
4 personnes plus de 50 ans.

c) **Date d'entrée en France du chef de famille :**

- avant 1970 : 2
- entre 1970 et 1975 : 17
- entre 1976 et 1980 : 5
- après 1981 : 3
- nés en France : 2

d) **Habitat en Turquie :**

- 24 chefs de famille vivaient dans une maison dont ils étaient propriétaires
- 5 dans un logement collectif, dont 4 comme locataires.

Habitat en France :

- 13 familles viennent d'immeubles collectifs (dont 7 du logement social)
- 15 familles habitaient une maison individuelle.

C. L'accès à la propriété

a) **Date d'achat :**

- entre 1980 et 1985 : 3
- entre 1986 et 1990 : 17 (dont 15 entre 1988 et 1990)
- après 1990 : 8

b) **Coût (frais notariaux compris) :**

- entre 50.000 et 100.000 F : 1 maison
- entre 100.000 et 300.000 F : 10 maisons
- entre 300.000 et 500.000 F : 11 maisons
- entre 500.000 et 700.000 F : 5 maisons

Paiement :

- 28 familles ont contracté un prêt bancaire
- 3 y ont ajouté un prêt familial
- 1 seule famille possédait un capital au moment de l'achat.

c) **Les vendeurs :**

- 7 maisons ont été vendues par des personnes âgées dont l'autonomie faiblissait (départ en maison de retraite, hôpital...)
- 5 maisons l'ont été après le décès des propriétaires (par les enfants, neveux)
- 5 maisons ont été vendues par les propriétaires parce qu'ils emménageaient ailleurs (constructions neuves ou plus récentes).

Nous n'avons pas obtenu d'informations précises concernant les autres, les tractations s'étant faites par l'intermédiaire d'une agence immobilière ou d'un notaire.

d) **Les notaires :**

Les notaires ont pu apporter des précisions sur le marché immobilier et ont rejoint les informations apportées par l'enquête.

Les plus importantes sont les suivantes :

A BISCHWILLER, le marché immobilier est basé sur "l'ancien".

Il se limite à de petites maisons ouvrières, de valeur modeste. Ces maisons n'intéressent pas les Français. (quasi-absence de cadres résidant à BISCHWILLER).

Elles nécessitent des réparations importantes. Les seuls clients sont les acheteurs turcs.

Ils peuvent payer grâce au groupe familial (plusieurs salaires).

Les rénovations sont effectuées grâce aux compétences propres des acheteurs.

Quelques remarques :

Les acheteurs sont des ouvriers, résidents en France de longue date.

Ils s'installent dans des maisons construites pour d'autres ouvriers, les précédents, il y a environ un siècle.

Ces maisons peu chères, peu confortables (au sens des normes modernes), sont délaissées par leurs habitants âgés ou par leurs héritiers, aspirant à un autre mode d'habitat, plus proche de celui des classes moyennes françaises (construction neuve).

Le phénomène de mobilité résidentielle, liée à la mobilité sociale, laisse la place vacante aux derniers arrivés, en l'occurrence les travailleurs turcs et leurs familles, devenus ainsi les héritiers de la cité industrielle de BISCHWILLER.

Les représentations dominantes à propos des Turcs mettent en avant des soi-disant caractéristiques culturelles ou ethniques, qui seraient le moteur de faits tels que l'accès à la propriété.

Ne faut-il pas réinterroger les discours ?

Des faits identiques sont connus dans l'histoire des migrations et dans celle des villes. Ils n'ont rien de spécifiquement turc.

Les Portugais, les Italiens, mais aussi les ouvriers de campagnes françaises ont occupé les centres anciens des villes et les ont remaniés pour les quitter plus tard...

Ces faits s'inscrivent dans une dynamique historique, sociale et économique : la rencontre de plusieurs facteurs (un vide, un besoin de logements, une stabilité de séjour) conduit les familles à l'achat.

IV - CE QUE DISENT LES ACHETEURS DE LEURS MOTIVATIONS ET DE LEUR MODE DE VIE ACTUEL

A. Les motivations d'ordre économique :

a) Les problèmes du marché locatif :

- 21 familles n'ont pas trouvé de logement à louer (ni dans le privé, ni dans le logement social)
- 11 familles avaient des difficultés dans leur logement (trop petit, trop cher).

* Mr C. : "Normalement je ne voulais pas acheter. J'aurais eu l'occasion avant. Quand on a une maison, il faut travailler. En 1988, le propriétaire voulait démolir. On a cherché pendant 1 an à louer. On n'a rien trouvé."

* Mr K. : "Je n'ai pas trouvé de maison. Ils pensent que tous les Turcs sont sales. Je paie 660.000 F. J'ai tout fait tout seul. Depuis 1973 que je travaille, j'ai pas un centime de côté. Je marche avec le crédit."

* Mr M. : "Beaucoup d'étrangers cherchent à Bischwiller. Le neuf c'est cher, les occasions sont pas chères. A Bischwiller, il y a beaucoup de fabriques. On est obligé d'acheter à Bischwiller."

* Mme P. : "Il y a tellement de maisons. Les Français montent de plus en plus parce qu'ils savent que les Turcs ont besoin... Il y en a qui ont beaucoup d'enfants, alors ils ne trouvent pas."

Le vide du marché locatif est confirmé par les notaires, ainsi que par les études effectuées par les urbanistes de la mairie de BISCHWILLER.

b) Le coût des loyers :

10 familles évoquent les loyers élevés et la perte d'argent qu'ils représentent pour eux.

* Mr M. : "On n'a pas pu trouver en loyer. Comme c'est cher 4/5 pièces, au lieu de payer 4.000 F de loyer, on paie notre propre maison."

* Mr L. : "J'ai acheté pour ne plus payer de loyer."

B. Etre tranquille

16 personnes ont employé le terme "tranquille" pour évoquer un de leurs motifs d'achat, ou leur situation actuelle.

* Mr B. : "Quand on est locataire, on n'est jamais tranquille."

* Mr Y. : "Moi je suis content. Personne ne dit rien, on est tranquille."
"On est tranquille. A Haguenau, le propriétaire est venu pendant 1 an en disant : dégagez en Turquie."

* Mme S. : "On est bien. C'est notre maison. On est en bonne santé ici."

* Mme B. : "Je suis ravie. J'ai la tête tranquille."

* Mr H. : "La maison est plus tranquille que les HLM."

D'autres personnes expriment un sentiment qui concerne plus précisément leur intimité et les gestes de la vie quotidienne.

* Mme C. : "Je me sens plus à l'aise parce qu'il n'y a pas de propriétaire qui rôle, qui regarde mes gestes."

* Mr N. : "Quand on était locataire, le propriétaire avait mis un papier : pas de visite de la famille. Chez nous, comme on est à l'étranger, on se voit beaucoup entre copains."

* Mlle Y. : "On a quand même beaucoup souffert. Il nous a coupé l'eau (le propriétaire). Ma mère dit toujours : on est chez soi. Avant ma mère se pliait toujours."

* Mme K. : "Je suis toujours à l'intérieur. C'est pas pareil. On peut mettre ce qu'on veut (aux murs). On ne déménage plus."

Il est à noter que ces remarques proviennent essentiellement de femmes. Ce sont elles qui passent le plus de temps à l'intérieur de la maison et qui reçoivent chez elles.

Certaines ont parlé de leur réticence à l'achat, mais la plupart reconnaissent avoir gagné dans le sens d'un chez soi.

C. Les enfants

17 personnes présentent les enfants comme des éléments prioritaires dans la décision d'achat.

a) L'éducation :

L'éducation des enfants est un souci omni-présent dans le discours des familles. Ce souci est accompagné de la crainte de la délinquance. Les maisons ont été achetées pour que les enfants puissent grandir et jouer.

* Mr C. : "J'ai habité 8 ans à la rue de l'Abattoir. Il y a trop d'enfants. Il y a toujours des bagarres. Les enfants apprennent des mauvaises choses. Ici, ils apprennent de bonnes choses. C'est pas comme les HLM. Les gosses, c'est toujours dehors."

* Mlle B. : "C'est important pour les enfants. On peut rien leur dire. Si on était dans un bloc, mon frère sortirait avec d'autres. Il sortirait du chemin, comme on dit."

* Mme K. : "Quand on avait des invités avec des enfants, les enfants, ça fait du bruit. On avait toujours peur. Maintenant, les enfants peuvent jouer."

* Mme D. : "Je suis beaucoup plus à l'aise. Les enfants peuvent faire ce qu'ils veulent."

* Mr U. : "Le jardin, c'est important pour les enfants. Ils peuvent jouer dehors."

* Mr F. : "Je n'aime pas les HLM. Les enfants sont mélangés. Y'a pas de culture. J'ai pensé qu'ils deviennent voleurs ou drogués. Ici, je suis tranquille."

Remarque :

Avant de commencer l'enquête, je pensais que le jardin avait une importance très grande dans la décision d'achat. En fait, presque toutes les mères de famille cultivent un potager à l'extérieur de la maison. Celui situé derrière la maison sert aux enfants.

b) La cohésion familiale :

1 personne parle de ce qu'elle transmettra à ses enfants.

Mr K. : "Maintenant je donne 4.000 F par mois. Dans 10 ans peut-être je serai mort, alors ce sera pour les enfants."

8 personnes disent avoir acheté pour éviter la dislocation de la famille, une fois les enfants devenus adultes :

Sur 28 maisons, 14 sont habitées par plusieurs familles, dont 7 par les parents et leurs fils adultes et mariés.

Mr H. : "Je suis content parce que je suis avec les enfants. On n'est jamais séparés."

"Il fallait trouver une maison pour mon fils. J'ai trouvé une maison à deux étages comme je voulais."

" Les garçons sont grands maintenant. On en aura besoin. Je suis tranquille maintenant."

Cette cohésion familiale permet également de regrouper l'argent nécessaire au paiement de la maison.

Mr G. : "Au lieu de payer 3 loyers, on a une maison".

Le désir de vivre en famille pluri-générationnelle paraît lié aux origines culturelles des familles turques. Il est en évolution, au contact, probablement de la "société d'accueil".

Un jeune couple vivant chez les parents a exprimé son projet d'avoir une maison "à soi".

Dans une autre famille, le père parle de son amertume :

Mr L. : "On est une famille unie. On avait envie de faire ça pour pouvoir loger la famille de mes deux fils. Maintenant, mes fils sont partis."

D. Liberté et savoir-faire

Toutes les maisons visitées nécessitaient des travaux importants. Toutes les maisons ont été rénovées (même la maison de lotissement, qui a été agrandie). Les travaux ont été effectués par les propriétaires, les frères, fils et amis.

10 chefs de famille ont fait appel à des entreprises pour certains travaux, dont 7, uniquement pour le remplacement des conduites d'électricité.

Les travaux les plus importants ont été :

- l'extérieur, le crépissage (éventuellement, la mise à nu des colombages) : 10 maisons
- la salle de bains : 7 maisons
- le toit : 4 maisons
- le système électrique : 12 maisons.

* Mr K. : "Je suis menuisier. Je suis installateur sanitaire. Il y a beaucoup de travail. Je travaille au moins 16, 17 heures par jour. Je fais tout moi-même, sauf l'électricité, c'est une entreprise."

* Mr U. : "Les copains ont aidé. Mon fils de 13 ans a travaillé comme un homme."

* Mr L. : "Si on était dans un logement, si quelque chose est cassé, tu te fais engueuler. Ici si quelque chose est cassé, tu le ré pares. Il y a la liberté dans la maison."

* Mr U. (fils) : "Ca nous appartient. On peut dire : c'est à nous. On est libre, vous comprenez ? Quand c'est nous, c'est à nous d'y travailler. On n'est pas libre de ce côté."

Le gain en intimité a été mis en évidence par les femmes.

Les hommes, eux, parlent de liberté de faire, des gestes et des travaux qui leur sont familiers et qui servent là à la "construction" de leur chez soi.

Les 4 personnes dont je rapporte les propos avaient travaillé dur à leur maison.

La liberté qu'ils évoquent n'est pas en relation avec une quelconque notion de temps libre, mais avec l'appropriation de leur espace de vie.

Cette appropriation se réalise à travers leurs savoirs et leur travail, qui sont les conditions nécessaires à l'achat d'une vieille maison.

V - LIBERTE SOUS SURVEILLANCE

Interrogées sur le choix qu'elles ont fait d'habiter à Bischwiller, et sur leur vie dans la ville, les familles ont répondu à plusieurs niveaux.

a) 10 familles disent qu'elles sont à Bischwiller depuis longtemps et qu'elles sont habituées à cette ville.

* Mr K. : "Même si je trouvais une maison à 20 millions à Strasbourg, je resterais ici parce que ça fait 22 ans."

* Mme Y. : "Je me sens comme chez moi. C'est le premier endroit où je suis arrivée. J'ai mes connaissances, des Français, des Turcs."

b) 5 familles ajoutent qu'elles sont contentes des services qui existent dans la ville, notamment ceux concernant leurs pratiques culturelles et religieuses.

* Mr U. : "J'ai tout ici, les magasins turcs, la mosquée, j'ai besoin de vivre ici."

* Mme M. : "Je me sens bien ici, il y a le marché."

c) 10 familles expriment cependant leur malaise : vues et reconnues comme membres de la communauté turque, elles disent être limitées dans leur désir de se "fondre" dans la ville et expriment leurs craintes.

* Mr H. : "On est très contents. C'est comme si c'était une ville de notre pays. Je ne suis pas content d'une chose : la majorité des étrangers c'est des Turcs. Dès qu'une famille turque fait quelque chose de pas bien, on croit que c'est tous les Turcs. C'est normal qu'ils sont pas contents qu'il y ait beaucoup d'étrangers. Mais tous ne sont pas les mêmes. Au restaurant, même dans les journaux turcs, on parle de Bischwiller. Nous non plus, on n'est pas content. Mais on est content de la France."

* Mr L. : "Les Turcs ne sont pas bien vus par la population. Des gaffes ont été faites, trafic de papiers, trafic de drogue. Tout le monde est mis dans le même sac."

- * Mme U.: "Si tous les Turcs sont concentrés à Bischwiller, ce n'est pas bien pour les autres : il y a des bons et des mauvais. Certains qui savent vivre, d'autres qui ne savent pas encore vivre."
- * Mme H.: "On se sent gêné. Ils mettent tous les Turcs dans le même panier."
- * Mme T. (vieille dame) : "Pour l'instant, ça va, mais comme beaucoup ont acheté des maisons, j'ai peur que ça se retourne contre nous. La plupart des gens viennent des villages, ils débarquent en ville, ils ne s'intègrent pas, ils s'habillent comme chez eux. La première des choses, c'est que j'ai peur des compatriotes et ensuite qu'on se retourne contre nous."
- * Mr O. : "Je ne me sens pas très à l'aise. Il y a trop d'étrangers. Tu n'arrives pas à discuter avec les gens."

On peut constater que certaines personnes reprennent à leur compte les discours sur l'intégration. Les autres insistent sur les "affaires" qui ont apporté un éclairage médiatique sur les familles turques, dans un sens négatif.

Dans ces propos, les personnes n'accusent pas les habitants de Bischwiller mais se sentent porteuses d'événements (dont elles ne sont pas responsables) du simple fait de leurs origines.

Alors que seulement 5 familles ont parlé de la présence de services qu'on pourrait appeler communautaires, 10 mettent le point sur la souffrance qu'elles éprouvent à ne pas pouvoir se démarquer d'une image globalisante et figée.

Il serait important, là aussi, de s'interroger sur le vocabulaire employé, et notamment sur le terme de communauté (ou pire, de ghetto) qui est utilisé couramment à propos des Turcs -à tort peut-être-, en tout cas sans l'adhésion des intéressés, semble-t-il.

VI - CITOYENNETE ET RECONNAISSANCE

- * Mr H. : "J'ai d'abord fait l'extérieur à cause des gens de Bischwiller. Au début, les voisins passaient la tête haute, sans dire bonjour. Quand j'ai commencé à casser l'ancien crépis et à sortir les poutres, une dame est venue en disant : est-ce qu'on peut parler ? J'ai eu très peur. Avant la vente, des gens ont téléphoné à la propriétaire de ne pas vendre à des Turcs. Après, un ami lui a écrit que ça se passait bien. Elle est venue voir. Elle était contente. Elle voulait faire revivre la maison à cause de son mari mort. Elle pleurait de joie."
- * Mr O. : "Vous avez vu, j'ai fait Alsace, j'ai mis des poutres au plafond."
- * Mr L. : "Il y a des maisons alsaciennes, c'est beau avec les poutres."
- * Mr K. : "C'est bien pour la ville. elle devient plus belle. Notre maison n'était pas belle, pas colorée."
- * Mr S. : "J'ai pris l'avis du maire pour la couleur du crépis. Ils m'ont envoyé les architectes de France."
- * Mr L. : "Si on pouvait encore mieux faire, on pourrait faire quelque chose de vraiment bien. La commune serait contente. Mais je n'ai pas assez d'argent pour le moment."

23 propriétaires interrogés pensent que les maisons sont bien rénovées.

Une partie de leurs efforts a été consacrée à l'extérieur. Ils sont fiers du travail accompli et pensent qu'ils contribuent de façon dynamique à l'embellissement de la cité et à la transformation de son image. Ces personnes participent de manière visible à la vie de BISCHWILLER.

Osera-t-on dire qu'il s'agit d'actes de citoyenneté ? Si les familles n'en doutent pas, elles hésitent pourtant à croire qu'on les reconnaît comme tels.

- * Mme H. : "Ca doit être intéressant pour eux. Mais en fait, ils ne sont pas contents."

Ce court travail n'a pas pour but de faire la lumière sur les difficultés que cette commune connaît dans ses relations avec les populations d'origine turque (et entre autres les problèmes importants liés à l'image de la ville).

Il serait cependant intéressant, voire nécessaire, de rendre compte des apports de ces populations à la vie urbaine, dans un souci de reconnaissance et aussi de dédramatisation.

CONCLUSION

Cet écrit succinct est le raccourci d'un travail un peu plus élaboré.

Il n'a pas la prétention de présenter et d'analyser tous les phénomènes liés à l'accès à la propriété des familles turques. Des facteurs importants (l'origine rurale des familles par exemple) n'ont pas été étudiés ici.

Il a cependant essayé de restituer certaines paroles des principales intéressées : les familles.

L'acquisition de maisons individuelles anciennes donne à ces familles la liberté d'occuper leur espace comme elles l'entendent, avec leurs enfants, dans une intimité protégée.

Elle leur permet de concrétiser leurs compétences et de les valoriser.

Elle les autorise à vivre selon leurs habitudes, en "tranquillité".

Le spectre de la communauté fermée et hostile à l'extérieur paraît bien estompé. Il se dessine par contre une participation active à la vie de la commune.

Les questions qui se sont imposées à moi après ma rencontre avec ces familles sont les suivantes.

La "tranquillité" (ou la sécurité) qui nous est nécessaire à tous pour établir la relation avec les autres, n'est-elle pas encore plus indispensable pour des personnes transplantées ?

Par conséquent, ne faudrait-il pas réfléchir aux discours sur l'intégration qui sont souvent des injonctions faites aux familles, à renier leurs manières d'être et à se renier ?

Enfin, n'y a-t-il pas danger à refuser d'aller voir là où l'intégration s'effectue et à ne pas vouloir la nommer ?

LA COMMUNAUTE TURQUE ET L'ACCES A LA PROPRIETE

Thème 1 : Profil de la famille

- 1) Nom :
- 2) Prénom :
- 3) Age :
- 4) Depuis combien de temps êtes vous marié ?
- 5) Nombre d'enfants : Garçons : Filles :
- 6) Quelle est votre ville et votre région d'origine en Turquie ?
- 7) Avez-vous déménagé pour une autre région de Turquie ?
- 8) Quels ont été le(s) emplois que vous avez exercés en Turquie ?
- 9) Quels ont été le(s) emplois exercés depuis votre arrivée en France?
(Enquêteur : souligner le dernier)
- 10) Depuis combien de temps vivez-vous en France?
(Enquêteur : la question s'adresse au chef de famille)
- 11) Le chef de famille est-il venu en France d'abord sans sa famille ?
oui non
- 12) Si oui, la famille est-elle venue ensuite dans le cadre du regroupement familial ?
oui non
- si oui: Etait-ce un regroupement: - Total
 - Partiel pour quelles raisons ?
- 13) Quelles sont les personnes restées au pays?



14) Avez-vous la double nationalité Turque/Française ?

oui

non

si non : Avez-vous l'intention de demander votre naturalisation ?

oui

non

si oui : Avez-vous un dossier de naturalisation en cours ?

oui

non

Thème 2 : Motivations de l'accès à la propriété :

15) Dans quel type de logement habitez-vous en Turquie?

Immeuble

Maison

Maison + jardin

Autre

précisez :

+ cour

16) Êtes-vous propriétaire immobilier en Turquie ?

oui

non

si non : Avez-vous l'intention d'investir dans l'immobilier en Turquie ? oui non

17) Allez-vous bénéficier (ou hériter) d'un terrain en Turquie ?

oui

non

d'une maison : oui

non

18) Quel a été votre premier logement en Alsace ?

- Si vous êtes arrivé seul ?

- Si vous êtes arrivé en famille ?

19) Quel confort aviez-vous ?

Seul

En famille

Eau chaude

WC intérieurs

Chauffage

20) Quelle était la taille de ce premier logement ?(nombre de pièces)

- Seul:

- En famille :

21) Quels ont été vos logement successifs avec la famille? Dans quels communes?

(Enquêteur : préciser le type de logement, le confort et la taille)

22) L'arrivée de votre famille est-elle à l'origine de l'achat de la maison ?
oui non

23) Depuis combien de temps habitez-vous cette commune ?

24) Depuis combien de temps y êtes-vous propriétaire ?

25) Connaissez-vous d'autres familles qui ont acheté une maison avant vous?
oui non

si oui : Cela vous a-t-il motivé à devenir également propriétaire ?
oui non

26) Pouvez-vous nous dire en quelques mots ce qui vous a motivé à devenir propriétaire?
(Enquêteur : Relancer: Prix du loyer, difficulté à louer un logement, manque de confort, manque d'espace...)

27) Concernant la maison achetée, était-ce un achat ou une construction ?

28) Dans le cas d'un achat, la maison était-elle occupée avant ? oui non

29) Pourquoi avoir choisi cette commune ?

Thème 3 : Stratégies d'acquisition

30) Quelles ont été les démarches que vous avez effectuées pour votre information sur l'achat d'une maison:

Notaire

Journal lequel

Membres de la communauté

Organisme conseil lequel

Bureau d'accueil

Autre Préciser



31) Avez-vous visité plusieurs maisons avant votre achat ?
oui non

si oui : combien
et dans d'autres communes (précisez lesquelles):

32) Combien de temps a duré la recherche de votre maison ?

33) Comment avez-vous eu connaissance de la mise en vente de cette maison?

34) Quels ont été les critères retenus pour choisir votre maison?

(Enquêteur : relance: Jardin, prix, emplacement dans la ville, voisinage, présence d'autres Turcs, proximité du lieu de travail...)

35) Comment avez vous financé l'essentiel de la maison pour son achat?(Plusieurs réponses possibles, cocher par ordre d'importance)

Épargne familiale Crédit bancaire
Emprunts auprès d'amis d'origine turque oui non
Autres emprunts auprès de l'employeur : 1/9è
Autres précisez

36) Quelle a été l'estimation faite avant l'achat de la maison?

- 300 000 F 300 000 F à 400 000 F 400 000 F à 500 000 F
500 000 F à 600 000 + 600 000 F

(Enquêteur : si un chiffre précis est donné, le noter)

37) Y- a-t'il eu d'autres personnes qui voulaient acheter cette maison ?
oui non

si oui: cela a-t-il provoqué une sur enchère du prix de la maison : oui non

38) D'autres raisons ont-elles provoqué une augmentation du prix de la maison ? si oui la(es)quelle(s) ?

39) Avez-vous rencontré des difficultés au moment de l'achat ?

- linguistiques
- financières
- concurrence
- autres précisez :

40) Avez-vous rencontré des difficultés avec :

- le vendeur de quelle nature ?
- le notaire de quelle nature ?
- le voisinage de quelle nature ?
- la Mairie de quelle nature ?
- Autres précisez :

Thème 4 : Réhabilitation et Aménagement : :

41) Quel était l'état de l'intérieur de la maison au moment de l'achat ? (demander de préciser le plan de la maison : si possible qu'il le dessine)

42) Y avait-il des travaux de réhabilitation à faire au moment de l'achat ?

oui non

43) De quelle nature étaient ces travaux ?

(Enquêteur : relance : Façade, Sanitaire, Chauffage, Réorganisation de l'espace intérieur et extérieur...)

44) Quels ont été les premiers travaux réalisés ?
(Enquêteur : demander des précisions quant à ce choix).

45) Ont-ils tous été effectués ?
oui non

46) Combien de temps a pris ou prendra la réhabilitation ?

47) Comment décririez-vous votre maison une fois achevée ?

48) Quelles sont les personnes qui ont participé aux travaux de la maison ?

Vous
Les membres de la famille
Des membres de la communauté
Une entreprise turque
Une entreprise française
Autre précisez :

49) Quelles sont les personnes que vous avez rémunérées ?

50) Après les travaux, à combien estimez-vous ou estimerez-vous ces travaux ?

Et votre maison ?

51) Combien de pièces possède la maison (Enquêteur: faire préciser la salle de bain et la cuisine)

52) A combien vivez-vous dans la maison ?

Nombre d'adultes :

Nombre d'enfants :

53) Comment est organisé l'intérieur de la maison ? (Enquêteur: demander si cela correspond à la culture turque, si possible lui faire dessiner le plan de la maison finie)

54) S'il y a un jardin et/ou une cour, comment ces espaces sont-ils utilisés ?

Thème 5 : Mode de vie :

55) Suite à cet achat, quels ont été les changements importants dans votre vie ?

(Enquêteur: relance : plus d'espace, qualité de vie, indépendance, confort, changement à la consommation, plus de reconnaissance -précisez auprès de qui...)

56) Recevez-vous plus de personnes chez vous depuis que vous êtes propriétaire ?

oui

non

57) Pouvez-vous préciser les limites de votre quartier ?

Pouvez-vous préciser les limites de votre rue ?

58) Connaissez-vous vos voisins dans votre rue ?

oui

non

59) Quels sont vos rapports avec le voisinage ?

Très bon

Bon

Moyen

Mauvais

Très mauvais

Pour quelles raisons ?

Et avec la Municipalité :

Très bon

Bon

Moyen

Mauvais

Très mauvais

Pour quelles raisons ?

60) Habitez-vous un quartier agréable?

oui

non

61) S'il y a des enfants, jouent-ils dans la rue en sécurité ?

oui

non

62) Quel est le devenir de cet achat après sa réhabilitation ?

Habiter seul avec la famille

Habiter avec de la famille proche

Habiter avec des amis

Louer une partie de la maison

Louer toute la maison

La revendre

Autre cas précisez

63) Cet achat correspond il à une volonté de s'installer définitivement en France ?

Merci pour votre collaboration

GRILLE D'ENTRETIEN

Questions communes :

1) Quels sont vos constats quant à la situation du logement social et privé dans la commune ?

2) Quelle est votre vision de l'évolution de la population étrangère dans la commune ?
(relancer : origine de l'immigration - date d'arrivée des travailleurs puis des familles, regroupement familial, présence de la communauté ou de la famille -)

3) Quels sont les effets de la situation du logement social sur la population étrangère ?
(relancer : taille des familles en corrélation avec la taille des logements, sur-occupation, conditions du regroupement familial d'où regroupement partiel...)

4) Que pensez-vous du phénomène de l'accession à la propriété par les étrangers ?
(relancer : contribue-t-il à une meilleure intégration des familles ? Quels changements importants au quotidien pour tous les membres de la famille ?)

Questions spécifiques :

•• Aux services municipaux :

5) Quels sont vos projets en terme de politique de l'habitat ? (**relancer** : évaluation des différentes actions menées, effets sur la population)

6) Comment s'inscrit votre commune dans le cadre du Plan départemental pour le logement des plus défavorisés ?

7) Êtes-vous favorable au développement du phénomène d'accession à la propriété par les étrangers dans la commune ? (**relancer** : si réponse négative : quels sont vos moyens d'y remédier - usage du droit de préemption, sur quels critères -)

•• A la Direction Départementale de l'Équipement du Bas-Rhin

8) Actuellement, quels sont vos moyens d'actions sur le terrain quant à la recherche d'une meilleure cohérence entre le locatif et l'accession à la propriété compte tenu des différents contextes des communes en question ?

❖ **Aux travailleurs sociaux** (assistantes sociales, intervenants sociaux...)

9) Quels sont les besoins des populations étrangères en terme de logement social et privé ? (**relancer** : situation particulière des Turcs)

10) Comment expliquez-vous l'évolution de l'accèsion à la propriété chez les Turcs ? (**relancer** : l'achat d'une maison fait-elle suite à une demande de logement social non satisfaite ?)

❖ **Aux bailleurs sociaux :**

11) Quelle est la situation de l'offre et de la demande de logement social dans la commune ? (**relancer** : moyens d'attribution des logements, sur quels critères ? situation particulière des Turcs)

12) L'accèsion à la propriété chez les étrangers fait-elle suite à une demande de logement social non satisfaite ?

13) Songez-vous à agrandir le parc social ? Comment ? (**relancer** : construction, réhabilitation)

❖ **Autres personnes ressources :**

Organisme collecteur du 1% logement :

14) Quelle est la stratégie d'acquisition adoptée par les accédants à la propriété d'origine étrangère ? Et pour les Turcs ? (**relancer** : apport personnel de départ, montant moyen des emprunts, participation de l'employeur - précisez les proportions)

Agences immobilières :

15) Etes-vous en contact avec la communauté turque désireuse d'accéder à la propriété ? Si oui, sous quelle forme ? (**relancer** : nature des contacts - information, recherche d'immeubles, réponses à des offres - problème de la langue)

Notaires :

16) Quelle est la démarche adoptée par l'acquéreur turc avant l'acte de vente ? (**relancer** : quels moyens d'informations avant l'acte, problème de la langue)

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

◆ 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

◆ 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
Juin 1993

