

Le logement : vecteur d'intégration

Le logement : d'une politique spécifique au droit commun

Le logement constitue un enjeu majeur pour les étrangers pour au moins deux raisons :

- le logement est un vecteur d'intégration pour les étrangers, comme d'ailleurs pour tous les individus, dans la mesure où disposer d'un toit permet de trouver un emploi, d'avoir une vie sociale...
- il conditionne la possibilité pour certaines catégories d'étrangers de faire venir leurs familles (des conditions de logement sont exigées pour valider la demande de regroupement familial, [Volet A, fiche 22] et plus largement il permet à une personne de faire venir un étranger par le biais d'un visa de court séjour. Dans ce domaine depuis peu, l'attestation d'accueil délivrée par les communes pour l'obtention d'un visa de court séjour repose notamment sur la conformité du logement occupé [Volet A, fiche 13].

Peut-on parler de logement des étrangers ?

Cette notion a un sens dans la mesure où il y a quelques années des actions ont été mises en œuvre pour réduire les situations d'habitat précaire essentiellement rencontrées par ces populations. En effet, les situations de logements considérées comme défavorables étaient plus élevées par rapport à la moyenne des nationaux.

Alors, conscient de l'enjeu d'intégration mais aussi soucieux des dangers sanitaires que pouvaient représenter le regroupement d'étrangers dans les logements "de fortune" (bidonvilles...), les pouvoirs publics ont proposé des réponses. Ainsi, la politique de l'Etat dans ce domaine a surtout été une politique sociale, parfois spécifique. Elle a évolué dans le temps répondant à des enjeux et des contextes différents.

Quelle politique publique en matière de logement des étrangers ?

"La situation actuelle des immigrés, du point de vue du logement, ne peut être comprise qu'à partir de l'analyse de l'évolution des politiques d'habitat mises en place dans les années qui ont suivies la seconde guerre mondiale" J. Barou [Volet B, fiche 55].

Avant 1945 : le logement des étrangers peu pris en compte par les pouvoirs publics

Avant la seconde guerre mondiale, la question du logement des étrangers est très peu prise en compte par les pouvoirs publics.

C'est dans le logement locatif privé que les étrangers trouvent à se loger, dépendant souvent des "marchands de sommeil" (qui étaient parfois des compatriotes).

Dans les secteurs économiques où la main d'œuvre étrangère est importante (tant en nombre qu'en terme d'enjeux), c'est le patronat qui assure l'hébergement dans un souci de stabilisation de celle-ci.

Investissement de l'Etat imposé par la crise du logement des années 1950

Après guerre, pour reconstruire le pays et relancer l'économie, la France fait à nouveau appel à de la main d'œuvre étrangère mais de manière beaucoup plus forte qu'auparavant. Suite aux nombreuses démolitions dues à la guerre, cet afflux s'inscrit dans un contexte de forte crise du logement. Les pouvoirs publics vont donc investir la question du logement dans les années 50.

Dans la période d'après-guerre, le logement des étrangers ne constitue pas un enjeu prioritaire mais commence à devenir une préoccupation.

C'est dans ce contexte qu'est créée la Société Nationale de Construction pour les TRavailleurs ALgériens (SONACOTRAL).

Elle est ensuite élargie à tous les travailleurs, sans distinction de nationalité, et devient la SONACOTRA. Elle répond au souci de développer une offre de logements en direction d'une catégorie de la population ne pouvant accéder aux HLM (compte tenu de la politique d'attribution pratiquée) à savoir les migrants "célibataires" (hommes seuls ayant laissé la famille au pays d'origine). Mais cette réponse s'avèrera insuffisante.

Les bidonvilles: du provisoire qui dure...

C'est dans ce contexte que vont se développer de 1950 à 70 les bidonvilles. Ils sont à l'initiative des immigrés qui à partir de matériaux de récupération, en périphérie des grandes villes, se construisent un toit. Si au départ ce sont principalement des ressortissant d'Afrique du nord qui ont recours à cette solution, d'autres migrants (espagnols, italiens...) faute de trouver des hébergements dans les parcs de logement, vont utiliser ce moyen.

Cette situation qui relève du domaine du logement mais aus-

si de celui de la sécurité et du contrôle de ces populations (crainte du repli communautaire...), ainsi que de celui de la spéculation foncière, met la question du logement des étrangers (et donc leurs parcours résidentiels) au coeur des préoccupations des pouvoirs publics, qui vont créer des dispositifs d'hébergement spécifiques.

Des cités de transit et d'urgence

De 1972 à 1977, le plan Chaban-Delmas vise à résorber ces bidonvilles. C'est ainsi que naissent des formules adaptées et prévues comme provisoires : des cités de transit et des cités d'urgence. Ce sas devait permettre aux étrangers des bidonvilles d'accéder ensuite à un logement social. De fait, des familles habiteront certaines de ces cités de transit durant vingt ans.

Le 1% logement

En 1974, afin de faire face au défi du relogement des étrangers est créée la Commission Nationale pour le Logement des Immigrés (CNLI). Elle coordonnera les actions en faveur de l'amélioration des conditions d'habitat des immigrés. Dès 1978, elle se préoccupe du logement des familles par le biais de l'outil que constitue le "1% logement". Cette contribution, créée en 1950, payée par les entreprises sur la base de la masse salariale, permet le financement du logement. Sur cette base, les entreprises peuvent faire bénéficier à leurs salariés de logements réservés. Une circulaire interministérielle de 1976 instaure qu'une partie de cette taxe est affectée au logement des immigrés (0,2% puis 0,9% de la masse salariale).

En outre, à partir de 1977 se développent des aides à la personne permettant de rendre solvable les populations à faible revenu qui, additionnées à l'action de la CNLI, fin des années 1970, permettent à des immigrés et leurs familles d'accéder, enfin, au logement social. Toutefois, des études ont fait apparaître que souvent les étrangers accèdent uniquement aux logements délaissés par les nationaux.

Blocage de la trajectoire résidentielle des étrangers

Les logements sociaux construits, dans les années 60, pour résoudre la crise du logement, étaient alors très appréciés par les populations, notamment "françaises". Dès lors, que ces locataires ont eu la possibilité d'accéder à la propriété ou à des logements locatifs dans le parc privé, ils les ont quittés. Les étrangers les ont alors remplacés, enthousiasmés par le confort et le faible coût de location de ces logements.

Mais, contrairement à leurs prédécesseurs, ces étrangers n'ont pu poursuivre la même trajectoire résidentielle car la crise économique les a bloqués dans ces grands ensembles collectifs.

D'une politique spécifique à une politique de droit commun

La Commission Interministérielle pour le Logement des Populations Immigrées (CILPI), le 9 juin 1998, remplace la CNLI et concrétise l'abandon, par l'Etat, des dispositifs spécifiques mis en place en matière de logement des immigrés.

Dès lors, la CILPI a en charge l'élaboration de la politique de logement des populations immigrées (notamment le suivi de la transformation des foyers de travailleurs immigrés) et l'évaluation des actions. Elle produit un rapport annuel sur la situation du logement des immigrés.

Zoom sur les foyers de travailleurs migrants

Compte tenu du développement des flux migratoires et des propositions de logements disponibles, les gestionnaires de foyers de travailleurs migrants se sont trouvés dans l'obligation de diversifier les occupants. Dans le même temps, ils doivent faire face à la dégradation des foyers, ainsi qu'au vieillissement des résidents qui n'avaient pour la plupart jamais quitté ces foyers (faible loyer, non arrivée de la famille...). Ces évolutions ont plaidé pour des transformations de bâti et de fonction de ces foyers vers des résidences sociales appuyées par le décret n°94-1237 du 31/12/1994 et la circulaire du 19/04/95. En parallèle, la mise en place d'actions visant à faciliter les sorties de ces travailleurs vers le logement diffus ou l'adaptation de ces foyers à leur nouvelle fonction (aménagement pour personnes dépendantes...) sont nécessaires. Pour permettre ces évolutions, l'Etat a mis en place un plan quinquennal de réhabilitation des foyers de travailleurs migrants, dès 1997 prorogé pour la période 2003-2006).

En Alsace, en 2006

En Alsace, il existe 25 foyers de travailleurs migrants soit environ 4200 lits (dont 59.5% dans le Haut-Rhin).

Dix structures d'hébergement sont dans le Bas-Rhin. Neuf sont localisés à Strasbourg et géré par la Sonacotra. Parmi elles, six ont le statut de résidence sociale. Un foyer est en milieu rural (à Molsheim), géré par le CCAS. Sa transformation en résidence sociale est en cours, permettant d'accueillir dans des studios avec kitchenette 86 personnes.

Quinze structures d'hébergement sont dans le Haut-Rhin, réparties entre Mulhouse (7), Saint-Louis (2), Colmar (1), ainsi que Cernay, Ingersheim, Ottmarsheim (en cours de rénovation), Riedisheim et Vogelsheim. Neuf d'entre elles sont gérées par Aléos (trois ont le statut de résidence sociale), cinq par la Sonacotra, et une par l'Anarf.

Notons que, la circulaire du 18 juin 1998 abroge les dispositions de la circulaire de 1976 relative à l'affectation de 0,9% de la masse salariale des entreprises à la construction des logements.

Compte tenu de ces évolutions, actuellement le logement des étrangers, sauf en ce qui concerne l'hébergement des demandeurs d'asile ou la transformation des foyers, relève du droit commun [Volet A, fiche 56]. Toutefois, une partie des étrangers rencontrent toujours des difficultés pour se loger (faibles revenus, parcs bloqués, taille de logement, discriminations...). Ces populations sont notamment prises en compte dans les dispositifs particuliers d'aide aux populations défavorisées (PDALPD par exemple).

Sources

- L'habitat des immigrés et de leurs familles, J. Barou, la Documentation Française, 2002, 8p.

- site : www.juri-logement.org

- La commune et les étrangers, C. Daadouch, Paris, le moniteur, 2004, 176p.

Où logent les immigrés en Alsace?

Une présence inégale dans les parcs de logement

Persistence des écarts dans les conditions de logement entre immigrés et autochtones

Les conditions de logement des immigrés sont marquées par la persistance de différences avec celles des autochtones, même si, une diminution des écarts, sur les dernières années, est signalée. Ces différences sont plus ou moins marquées selon les nationalités : les Italiens étant plus souvent propriétaires que les Algériens par exemple. D'une manière constante, fort est de remarquer que ce sont les migrants arrivés les plus récemment qui rencontrent toujours le plus de difficultés à se loger. Actuellement, ce sont donc les populations issues du Maghreb, d'Afrique subsaharienne ou encore de Turquie, qui doivent à la fois faire face à une forte crise du logement et à des processus discriminatoires.

Répartition des immigrés dans les parcs de logements

Une région aux fortes contraintes

En Alsace, la question du logement des immigrés s'inscrit dans un contexte fortement contraint. En effet, l'Alsace souffre d'un déficit global de logements sociaux, en nombre disponible comme en termes de répartition. Le parc locatif social alsacien est concentré (¾ des logements sociaux) à Strasbourg, Mulhouse et Colmar. Il est peu varié (97 % de logements collectifs) et vieillissant (72% des logements ont été construits avant 1975). Le foncier disponible à la construction est par ailleurs globalement rare donc cher dans la région, ce qui, ne permet pas de répondre à tous les besoins de ceux voulant accéder à la propriété. Dans le même temps le parc locatif privé est relativement ancien, et, malgré son inadaptation aux attentes actuelles, propose des loyers élevés.

Le logement est avant tout un bien marchand, de ce fait le capital économique dont dispose le ménage constitue un élément central. Les ressources disponibles vont donc conditionner le type de logement accessible. Ce facteur n'est en rien spécifique à la population immigrée mais du fait de sa composition socioprofessionnelle (nombreux ouvriers ou personnes peu qualifiées), celle-ci en est très dépendante.

Les immigrés plus souvent locataires

Les données du recensement de 1999, font apparaître que les immigrés sont plus souvent locataires que les autochtones (58% contre 45%).

Les immigrés surtout locataires dans le parc privé

Les immigrés sont également plus souvent locataires du parc privé (28%) que du parc social (25%)¹. Or la question du logement des immigrés est quasi-exclusivement abordée sous l'angle du parc locatif social. Si ce discours peut s'expliquer par leur sur-représentation (sept fois plus que la population autochtone) dans ce parc, il occulte le fait, qu'ils sont d'abord locataires dans le parc privé.

Dans les secteurs les plus dégradés

Quel que soit le parc occupé, les immigrés accèdent plus souvent aux secteurs les plus dégradés ou dévalorisés.

Ainsi, on les trouve le plus souvent :

- au niveau du parc locatif social dans les grands ensembles collectifs des quartiers d'habitat social,
- au niveau du parc locatif privé dans les logements anciens et vétustes où ne souhaitent plus loger les autochtones,
- au niveau de l'accession dans le parc privé, dans les logements à réhabiliter en centre ancien.

Notons, que depuis peu, on observe tout de même certains immigrés accédant à la propriété neuve dans des lotissements.

La présence dans les parcs varie selon les nationalités

Le fait d'être propriétaire varie fortement selon le pays d'origine. Ainsi, les ménages suisses et allemands résident plus souvent en maison individuelle et sont plus souvent propriétaires que l'ensemble des ménages alsaciens. Leur niveau de revenus élevé est un facteur important. Les ménages italiens et turcs sont également souvent propriétaires.

La présence dans le parc locatif privé ou social varie fortement selon le pays d'origine : ainsi près d'un ménage originaire d'un pays du Maghreb sur deux, vit en HLM. Les ménages turcs se signalent par une plus forte présence dans le parc locatif privé.

Facteurs explicatifs des trajectoires résidentielles

Des situations locales résultantes des choix politiques en matière d'habitat

La situation au regard du logement des ménages, immigrés comme autochtones, est fortement dépendante des contextes locaux et des caractéristiques des logements sur le territoire communal (disponibilité de logements, ancienneté, répartition entre les différents parcs...) et est donc fonction des politiques locales mises en œuvre, au cours des années, en matière de logement.

¹ Ce phénomène est moins marqué pour les données valables sur l'ensemble de la France, puisque 27% des immigrés logent en HLM et 24% en parc privé.

■ Une sur-représentation des immigrés dans le parc locatif social liée à la politique de peuplement ou aux politiques de l'habitat

Un parc locatif social absent ou numériquement peu significatif (donc quasiment inaccessible), contraint les immigrés tout comme les autochtones (à faibles revenus) à rechercher un logement dans le parc locatif privé de la commune ou à déménager.

Par exemple, Barr et Bischwiller (communes au profil identique en terme de disponibilité de logement sociaux et de présence étrangère) : dans le parc locatif social, les ménages immigrés sont sur-représentés (au regard du pourcentage de logement sociaux sur ces deux communes) mais c'est dans le parc privé que la proportion de ménages immigrés est la plus importante compte tenu du faible nombre de logements sociaux.

La présence d'un parc locatif social important s'accompagne pratiquement systématiquement d'une sur-occupation de ce parc par la population immigrée, présentant de faibles revenus. Si cette situation est valable au niveau des trois grandes agglomérations (Strasbourg, Mulhouse et Colmar) elle l'est également pour les plus petites communes comme Guebwiller ou Thann. Ainsi à Colmar (commune dont le taux de logement social est le plus élevé d'Alsace) 49% des étrangers y résident contre 29% des Français.

Des exceptions à ces constats de sur-représentation des immigrés dans le parc social peuvent être relevées en lien avec les politiques de peuplement mises en place localement ou avec les orientations prises par les politiques municipales de l'habitat : facilitation de l'accès à la propriété en lotissement, réhabilitation du parc privé ancien, suspension de la construction de logements sociaux, accession sociale à la propriété.

Par ailleurs, fort est de constater que la répartition des logements disponibles au sein des parcs de la commune intervient également. On a en effet observé, que la captivité de certains ménages étrangers dans le parc social de la commune résulte d'une absence de perspectives de logement dans cette commune ou les communes limitrophes (absence de logements sociaux, d'opportunités foncières...).

■ L'accès à la propriété: nouvelle stratégie résidentielle, palliative au déficit d'opportunité locative

La difficulté d'accéder au parc locatif privé (coût élevé des loyers et réticences de certains propriétaires) et l'existence d'opportunités foncières sur certaines parties du territoire alsacien poussent certains ménages immigrés à accéder à la propriété.

Dans certains cas, afin de suppléer à l'absence d'offre de logement (social ou privé), ces immigrés propriétaires, aménagent une offre locative adaptée. Ainsi, des familles turques, après avoir acquis de grands bâtiments, développent un système de location (en petits collectifs) en direction de leurs compatriotes. Ce phénomène est particulièrement visible chez la population turque en Alsace, compte tenu de sa forte présence dans de petites et moyennes communes, qui en outre, de par les disponibilités immobilières (anciens corps de ferme par exemple) permettent ce type d'opérations.

La mobilisation du réseau familial et/ou communautaire lors de l'acquisition d'une maison peut être importante : mise en commun de fonds et de prêts bancaires, mobilisation de la parenté pour les travaux de réhabilitation...

Ainsi l'accès au logement pour les populations immigrées (et plus particulièrement celles arrivées le plus récemment) résulte à la fois de conditions objectives dues à leur appartenance socioprofessionnelle qui ne leur sont pas spécifiques, et de conditions subjectives liées aux discriminations auxquelles elles doivent faire face, plus particulièrement.

Le paradoxe est que l'accès à la propriété, pour les immigrations les plus anciennes était interprétée comme un facteur d'intégration (ex. des Italiens), or pour d'autres populations (ex. des Turcs), elle est un facteur d'exclusion (compte tenu des stratégies mises en oeuvre).

Quelques tendances marquantes ces dernières années :

- une augmentation des propriétaires au niveau des ménages français comme immigrés, sachant qu'elle est plus marquée pour ces derniers ;
- un développement des ménages locataires immigrés comme français, dans le parc social, mais un phénomène de concentration dans certains ensemble sociaux plus marqué pour les étrangers (générant une forte tension dans l'accès à ces logements) ;
- une sur-représentation, quasi-systématique, des ménages immigrés au sein du parc social / HLM quelque soit d'ailleurs le nombre de logements que représente ce parc sur la commune considérée.

■ Facteurs temporels

Les populations les plus anciennement arrivées connaissent des parcours résidentiels différents des nouvelles populations. En outre, plus le temps de présence est long, plus la possibilité de devenir propriétaire de son logement augmente, quelle que soit l'origine de la personne. La trajectoire résidentielle des étrangers est également liée aux caractéristiques du marché du logement au moment de l'installation en France.

Trajectoire soulignant les successions possibles d'habitat en lien avec l'impact des changements de la composition familiale. Un homme algérien arrivé en Alsace en 1971 a été logé à son arrivée à Strasbourg, par son employeur (1 an), puis a été hébergé par un compatriote. Il a ensuite loué une chambre à Schiltigheim mais l'absence de cuisine l'a incité à trouver un autre hébergement à Bischheim. Pour son travail, il s'est installé dans un baraquement préfabriqué à Ottmarsheim avant d'être logé en foyer à Mulhouse. Avec l'arrivée de sa famille (regroupement familial), il s'est installé dans un logement HLM à Illzach (2 ans) puis à Cernay (6 ans) avant de devenir propriétaire d'une maison individuelle.

■ Facteurs subjectifs

Des facteurs liés aux habitudes culturelles des immigrés interviennent également dans l'élaboration de ces trajectoires. L'attrait des populations originaires de Turquie à résider dans une maison individuelle résulterait d'une familiarité avec ce type d'habitat, au pays d'origine. Par ailleurs, les représentations à l'encontre des immigrés (bruits, odeurs, enfants bruyants...) rendent, suite à des pratiques discriminatoires interdites par la loi, certaines parties du parc immobilier inaccessibles.

□ Sources

- Atlas des populations immigrées en Alsace, Insee Alsace, juin 2005, 31p.
- La mobilité résidentielle des étrangers en Alsace, Oriv, Strasbourg, juin 1996, 99p., Cahier de l'Observatoire n°19.
- Dimension villes, n°H39, ADEUS, septembre 2003.

Enjeux et moyens d'actions pour les maires

L'habitat des immigrés : un enjeu et des possibilités d'actions

Le logement des immigrés relève du droit commun (sauf cas particuliers comme les foyers de travailleurs migrants ou les centres d'accueil des demandeurs d'asile [Volet B, fiche 54]). Compte tenu des difficultés rencontrées par une partie des immigrés pour se loger, il est possible d'y remédier via des dispositifs comme les Plans Départementaux d'Aide au Logement des Populations Défavorisées (PDALPD). Cette question du logement constitue un enjeu majeur pour les immigrés eux-mêmes comme pour les élus qui souvent doivent faire face aux interpellations des habitants devant des comportements particuliers émanant de certains immigrés (achat collectif, réhabilitation par le réseau familial...). Agir dans le domaine de l'habitat des immigrés constitue donc une nécessité pour les décideurs locaux. Pour ce faire, les élus peuvent user de quelques compétences, en fonction des objectifs poursuivis.

Risque de ségrégation : la solution de la mixité !

Un des enjeux récurrents lié au logement des immigrés, mis en avant par les élus comme par les services publics et alimentant les craintes des habitants, c'est la question du "ghetto", de la ségrégation. Les immigrés sont souvent suspectés de vouloir être entre soi... dans une logique communautaire.

Étymologiquement, *ségréger est l'action de séparer, de mettre à l'écart*. Or, dans les sociétés dominées par des valeurs d'égalité, cette situation, dans la mesure où elle met en cause la cohésion sociale, est réfutée. L'emploi de ce terme recouvre alors toutes situations associant étroitement des populations défavorisées à des territoires circonscrits, résultat de phénomènes d'exclusion socio-économique qui concentrent leurs efforts cumulatifs dans certains quartiers. La notion de ségrégation urbaine est souvent utilisée pour qualifier les formes les plus tranchées de division de l'espace.

La mixité sociale (qui constitue souvent un euphémisme pour éviter de parler de "mixité culturelle") consiste dans l'établissement d'une diversité de population dans un même habitat considérant que cette proximité entre individus permettra la création de liens. Derrière la notion de mixité, apparaît l'idée selon laquelle "la proximité spatiale annulerait de fait la distance sociale" ou tout au moins permettrait la création de convivialités. Elle repose sur la croyance selon laquelle le rapprochement spatial pourrait créer une communauté sociale. C'est aussi postuler que l'architecture aurait un effet social. Dans le même temps, la notion de mixité apparaît comme une notion floue, peu opérationnelle voire incantatoire. Elle constituerait en quelque sorte la réponse au défi du "vivre ensemble".

Or, la présence de populations hétérogènes dans un même espace ne présage pas des modalités de leur cohabitation. Selon les cas, la proximité spatiale peut autant favoriser les relations

que susciter des tensions. Par ailleurs, le concept de mixité repose sur le mythe d'une ville porteuse d'équilibre.

Une réponse développée par les immigrés : l'accession à la propriété

La crainte du regroupement et du repli est souvent activée dans une commune lors de l'acquisition par un étranger d'un logement. Pour contourner leurs difficultés à trouver un logement, certains ménages étrangers ont adopté des stratégies résidentielles particulières. L'une d'entre elles, vise l'accession à la propriété. Si toutes les nationalités y aspirent, le phénomène est fortement médiatisé vis à vis de la population turque en Alsace. Cette pratique s'est développée, depuis une vingtaine d'années, en particulier dans les centres anciens des petites et moyennes villes du Bas-Rhin et (plus récemment) du Haut-Rhin, ainsi qu'au centre-ville de Mulhouse.

Si ces populations ont ciblé l'achat d'appartements dans les centres anciens du parc privé c'est parce qu'il s'y présentait des opportunités foncières. Ces logements étaient délaissés par les autres populations car ils ne répondaient plus à leurs aspirations (maison individuelle, disposant d'un garage et d'espaces verts...). Cette perte d'intérêt influant sur le prix d'achat. Si ces achats sont possibles par des familles dont les revenus (pour certains d'entre eux) sont moyens ou faibles, c'est parce qu'elles font appel aux moyens classiques de tout accédant à la propriété (crédit bancaire, apport personnel), et s'appuient sur la solidarité de la famille élargie tant pour l'acquisition immobilière (épargne familiale, prêts intra-communautaires) que l'aide à la réhabilitation (de nombreuses entreprises turques ayant été créées dans le secteur du bâtiment).

Il en résulte, un habitat permettant d'accueillir une famille, dans des conditions décentes et avec une occupation de l'espace propre à un mode de vie lié à la culture turque où par exemple les lieux de convivialité (salon, cour intérieure) sont importants.

Il n'est pas rare que lors de la réhabilitation, les espaces soient redécoupés permettant ensuite de proposer au marché locatif, de nouveaux logements. Ces phénomènes de réhabilitation, inquiètent souvent les élus et les autochtones, au moment de l'achat.

Expérience : A Barr, un élu signale avoir préalablement aux travaux, informé les nouveaux propriétaires des réglementations en vigueur. Et, force a été de constater que les résultats (façade, fleurissement...) ont revalorisé, dans la majeure partie des cas, le centre ancien.

Phénomène plus récent, dans des lotissements, des familles originaires de Turquie, acquièrent des terrains, pour y bâtir leur demeure. Lorsque plusieurs familles font ce choix, il n'est pas rare que les lots restants perdent de leur valeur, la présence "étrangère" ayant un effet dévalorisant sur le reste des terrains.

Expérience : Les élus de Thann ont fractionné dans le temps, les ventes de lots, afin de maintenir un intérêt pour l'ensemble des terrains et limiter les rumeurs dépréciatives.

La préemption urbaine : une réponse ?

Face à cette situation ressentie comme un risque pour la mixité, les élus disposent de moyens d'actions limités. La réponse la plus courante est la préemption. Or, agir de la sorte nécessite à la fois d'inscrire le bâti préempté dans une action d'aménagement et de disposer de moyens financiers adaptés (pour l'achat...).

Le droit de préemption est la faculté pour une personne publique de se porter acquéreur prioritaire à des fins d'intérêt général, chaque fois qu'un terrain, bâti ou non, fait l'objet de transaction dans des zones préalablement définies (zones U, NA, ZAC, Zones couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur notamment). Ce droit peut être exercé en vue de tout objectif d'aménagement défini à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme : politique locale de l'habitat, maintien et accueil des activités économiques, développement des loisirs et du tourisme, réalisation d'équipements collectifs, lutte contre l'insalubrité, valorisation du patrimoine bâti. Il peut également avoir pour objet la constitution de réserves foncières.

Plusieurs élus expliquent utiliser avec parcimonie ce droit, au regard des coûts que cette procédure suppose.

Expérience : A Saverne, des appartements d'une rue du centre ancien, faisaient l'objet d'achat de la part de plusieurs familles originaires de Turquie. Afin de limiter les rejets de la part des autochtones de cette rue, un bâtiment a été préempté et un bureau de tabac installé. Cette rupture dans les acquisitions d'appartements a évité la dépréciation de la rue tout en créant un lieu de rencontre pour l'ensemble des habitants de la commune.

Autre forme d'action

Développer le parc locatif aidé

Une action visant au développement du parc locatif aidé peut répondre à ces enjeux tout en permettant le développement d'une offre répondant aux besoins locaux.

Si le recours à cette solution est peu utilisé, c'est parce qu'elle est souvent porteuse de représentations négatives vis à vis du logement social. De plus, l'existence du contingent préfectoral est mise en avant par les élus comme un obstacle à une gestion locale des logements locatifs aidés et de fait comme une limite à la création de tels logements. Mais, depuis la loi n°2004-809 (du 13 août 2004), l'Etat soucieux de permettre une gestion du peuplement au plus près des réalités, permet au Préfet de déléguer au Maire ou au Président d'une EPCI tout ou partie du contingent de logement dont il bénéficie sous couvert d'une convention et d'une évaluation annuelle de l'utilisation de ce contingent.

Obligation légale en matière de logements

Résorber les logements insalubres

Au regard du droit, les maires ont obligation de vérifier certains aspects liés aux logements disponibles sur sa commune. Ainsi, la résorption des logements insalubres concerne également les co-propriétés dégradées. Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (loi n° 2000-1208), le maire se doit de saisir les services de l'Etat si il a connaissance de logements insalubres. Certes, les immigrés ne sont pas les seuls concernés par ce "droit au logement décent" mais compte tenu des difficultés d'accès aux différents parcs, de leur forte présence dans le parc privé ancien, ils sont plus susceptibles d'y être confrontés. Face à de telles situations la commune peut bénéficier d'aides de l'agence nationale de l'habitat si elle se substitue aux propriétaires défaillants.

Source

- La commune et ses étrangers, C. Daadouche, le moniteur, 2004, 176p.

Promouvoir le logement social

Plusieurs lois successives ont promu la mixité de l'habitat et la mixité sociale : la LOV (loi d'orientation pour la ville) en 1991, la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) en 2000, puis celle du 13 juillet 2006 portant sur "l'engagement national pour le logement". La circulaire qui en est issue, y dévoile plusieurs mesures, dont l'obligation pour les communes (relevant de l'article 55 de la loi SRU) ayant moins de 20% de logements sociaux de mettre en chantier au moins 30% de logements locatifs sociaux sur 3 ans, par rapport au nombre total des mises en chantier qu'elles engagent, de manière à accélérer l'atteinte de l'objectif des 20% et sous peine de prélèvements financiers de la part de l'Etat. Par ailleurs, une commission partenariale est créée pour examiner le cas des communes qui sont dans l'impossibilité objective d'atteindre la totalité de cet objectif de 20%.
Contact : www.cohesionsociale.gouv.fr

Favoriser les accès aux logements séparés dans le cas de familles polygames.

L'augmentation de l'immigration africaine dans les années 80, a accru la pratique de la polygamie en France, alors qu'elle est en régression dans les zones urbaines africaines. Pourtant, ce système social et économique est incompatible avec celui de la société française qui repose sur les principes d'égalité et de liberté individuelle. Le nombre de familles est évalué entre 8 000 et 15 000 en France. Si les cas de familles polygames sont beaucoup plus présents en région Ile-de-France qu'en Alsace, quelques cas peuvent exister. La loi n°93-1027 du 24 août 1993 interdit la délivrance d'un titre de séjour à un étranger vivant en situation de polygamie. Pour les populations ayant été admises au séjour avant cette loi, le renouvellement du titre de séjour est assujéti à la distanciation des liens polygamiques. Dans cette perspective, une circulaire permet un accès à un logement séparé pour les épouses par la mobilisation du contingent préfectoral, du parc locatif social et éventuellement des Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale. Des actions de médiations locatives peuvent également être mises en places par le biais d'associations (exemple : mise en place de baux glissants par le biais d'association telles que GALA).

La loi de modernisation sociale (loi du 17 janvier 2002, n° 2002-73) interdit toute forme de discriminations dans le logement.
- Pour accéder à un logement social, l'étranger doit justifier d'une carte de résident ou d'une carte de séjour temporaire. De même le bénéfice des aides au logement repose sur la régularité du séjour. Mais la nationalité et l'origine ethnique sont exclues des critères d'attribution des logements sociaux (article R 441-3) dans un souci de respect des libertés individuelles (CNIL) et afin de freiner les discriminations. Pourtant, de nombreuses études montrent que dans le logement social, des quotas en fonction des nationalités seraient indirectement appliqués pour l'attribution de logement. Certaines populations (d'origine maghrébine, africaine ou turque) considérées comme "à risque" en terme d'impayés, générant des difficultés de cohabitation ou encore sources de nuisances se trouvent exclues d'une partie des logements disponibles. Ces comportements de la part des bailleurs qui peuvent s'appuyer sur des vécus de situations conflictuelles (situation difficile avec un locataire de telle ou telle origine), mais qui par une généralisation abusive des représentations sont attribués à un ensemble d'individus considérés comme présentant le même risque, mettent en cause le principe d'égalité. De telles pratiques sont illégales.
- Dans le logement privé de telles pratiques discriminatoires existent aussi. Elles sont difficiles à prouver mais des cas commencent à être médiatisés. Ainsi, les agences immobilières sont dans l'illégalité si dans leurs fichiers des références aux nationalités ou origines sont indiqués, même si c'est une condition imposée par le propriétaire.

