



OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'INTÉGRATION ET DE LA VILLE

Alsace

LES CAHIERS DE L'OBSERVATOIRE

CAHIER N°23

LOGEMENT
DES IMMIGRES
ET ITINÉRAIRES
RÉSIDENTIELS
EN ALSACE

ACTES DE LA TABLE RONDE
DU 19 DÉCEMBRE 1996 À COLMAR

ORGANISÉE EN COLLABORATION AVEC
LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Juin 1997

Association de droit local (loi 1908) inscrite au Tribunal d'Instance de Strasbourg - Volume LXXIV n° 127
n° APE : 913 E - n° SIRET : 408 211 159 000 12

1, rue de la Course ■ 67000 STRASBOURG ■ Tél.: 03 88 14 35 89 ■ Fax : 03 88 21 98 31



SOMMAIRE

LES POLITIQUES D'HABITAT ET LES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES DES IMMIGRÉS

Patrick SIMON, Chercheur à l'Institut National d'Études
Démographiques (INED)

p. 3

LOGEMENT DES IMMIGRÉS ET TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES : LE CAS ALSACIEN

Murielle MAFFESSOLI, Chargée d'études à l'Observatoire Régional
de l'Intégration et de la Ville (ORI)

p. 15

LE LOGEMENT DES IMMIGRÉS, ENTRE SPÉCIFIQUE ET BANAL

Sabine VETTER, Directrice d'études à l'ACEIF
Animatrice de la Table Ronde

p. 27

SYNTHESE DES ÉCHANGES ET PERSPECTIVES

Ghislaine SOULET, Directrice de la Direction Études et
Prospectives de la Communauté Urbaine de Strasbourg

p. 29

ANNEXES

Rappel du Programme de la Table Ronde

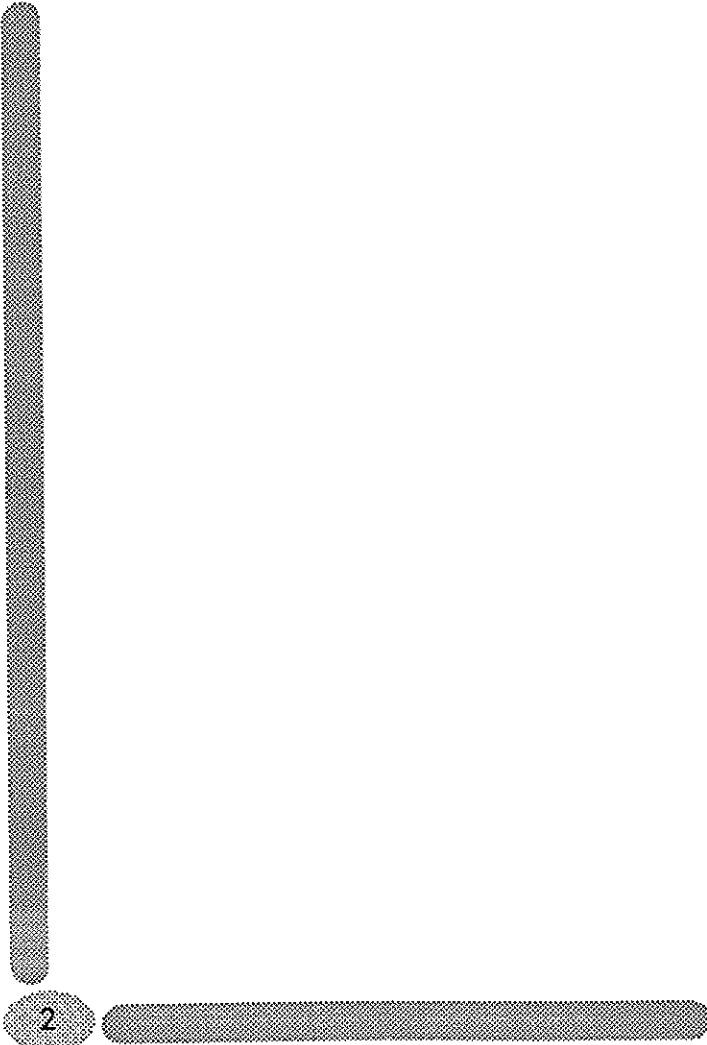
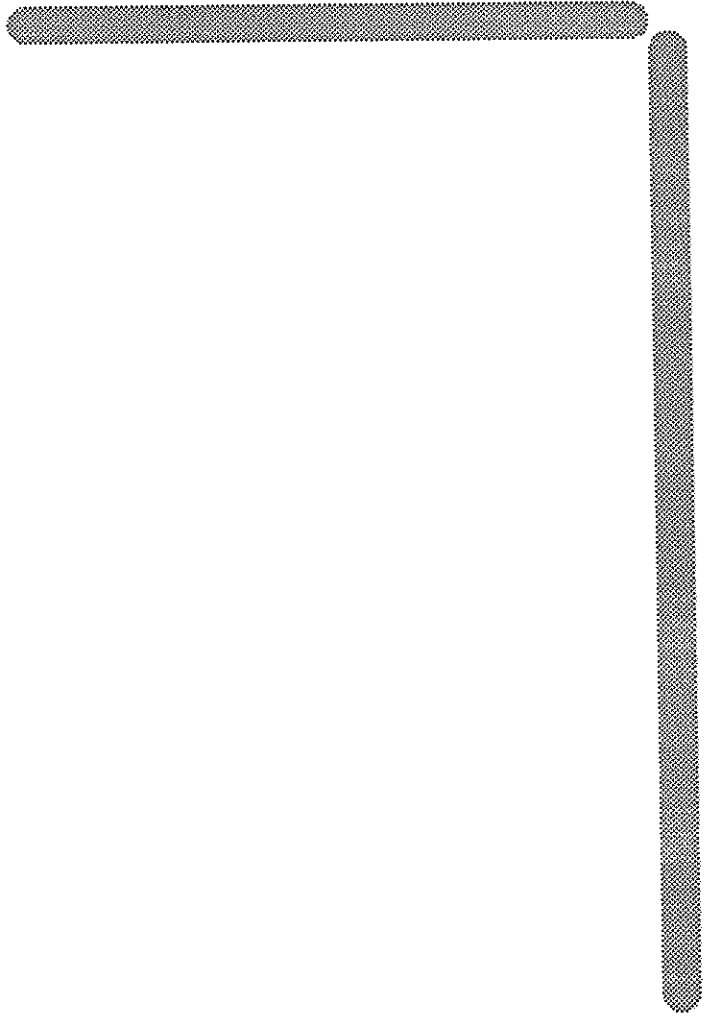
p. 35

Article paru dans la revue Actualités HLM

p. 37

Article paru dans la revue Habitat et Société

p. 39



LES POLITIQUES D'HABITAT ET LES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES DES IMMIGRÉES ¹

Patrick SIMON, Chercheur à l'INED (Institut National d'Études
Démographiques)

L'analyse des trajectoires résidentielles des immigrés revêt un **caractère central dans l'appréciation des conditions de leur intégration**. Les théories classiques de l'assimilation ont en effet clairement associé mobilité résidentielle et acculturation, considérant que **l'installation dans des quartiers distants des zones d'accueil des migrants témoignait de l'avancement de l'intégration**. La mobilité résidentielle fonctionne dans ces théories comme une métaphore du parcours social, chaque nouvelle étape conduisant à un espace toujours plus ethniquement indifférencié. La diffusion dans l'espace coïncide alors avec l'invisibilisation culturelle.

L'autre dimension qui s'attache aux trajectoires résidentielles relève de **l'amélioration des conditions d'habitat**. Au cours de leur séjour, les immigrés vont expérimenter des formes d'habitat contrastées, commençant par l'hébergement en surnombre chez des proches ou dans l'habitat de fortune en bidonville, avant d'aboutir à l'acquisition d'un logement couvrant les besoins de la famille. Entre ces deux pôles, du plus précaire au plus autonome, d'autres formes intermédiaires se proposent et viennent assurer la normalisation de l'habitat des immigrés : foyer de migrants, locations dans le privé ou le parc social.

Dans leurs parcours, **les immigrés vont être, au même titre que les "autochtones"², soumis aux "conditions du marché"**. Ils bénéficient ainsi de la grande vague d'amélioration des conditions d'habitat qui caractérise la période 1954-1980. Mais **ils présentent également des spécificités** liées à leurs caractéristiques familiales (taille des ménages et rythme de constitution de la famille), leurs projets d'investissement en

¹Des éléments de ce texte sont repris d'une communication ("Discrimination dans l'habitat et ségrégation des immigrés") présentée aux rencontres sur "Racisme et xénophobie. Comprendre pour mieux agir ensemble sur la réalité locale", organisées par La Maison du Monde d'Evry et l'ADRI en juin 1996.

²Dans la suite du texte, le terme immigré désigne les personnes nées étrangères hors de France. Les immigrés sont donc de nationalité française ou étrangère. Par commodité, on utilisera le nom générique "Espagnols" ou "Algériens" pour parler des immigrés originaires d'Espagne ou d'Algérie, quelque soit leur nationalité actuelle. On opposera "immigrés" à "autochtones", c'est à dire "nés en France". L'opposition habituelle entre "Français" et "immigrés" apporte beaucoup trop de confusion en mélangeant une dimension juridique de nationalité à un statut migratoire.

matière de logement (double résidence), l'exposition aux pratiques discriminatoires (de bailleurs privés ou institutionnels) et leur sursignalement dans les politiques de peuplement. Ces paramètres leur confèrent **une position singulière sur le marché du logement** et vont peser sur leurs trajectoires résidentielles.

NORMALISATION DES CONDITIONS D'HABITAT

Les conditions de logement des immigrés sont moins favorables que celles rencontrées par l'ensemble de la population : exigüité des logements, vétusté des immeubles, moins bonne localisation, confort précaire, la liste des handicaps qui grèvent l'habitat des immigrés n'en finit plus de s'allonger. Ce constat, quoiqu'en légère amélioration depuis une dizaine d'année, se répète à chaque nouveau recensement et se trouve confirmé lors des enquêtes logements.

En 1990, **15% des immigrés occupent des logements inconfortables**, avec de fortes disparités selon les origines : de 12% pour les Espagnols et Portugais, on passe à 17% pour les Marocains, Tunisiens et Africains et 20% pour les Algériens. Le surpeuplement caractérise en moyenne 18% des logements en France. Il touche plus de 40% des logements occupés par des Maghrébins, Africains et Turcs, tandis qu'Asiatiques, Portugais et Espagnols connaissent des conditions moins difficiles. En combinant l'ensemble de ces éléments contribuant à établir la qualité des conditions de logement, on obtient un indice synthétique variant de "très mal logés" à "bien logés". Dans cette classification, **les ménages "très mal logés" sont 4 fois plus nombreux** chez les originaires d'Algérie, de Turquie, d'Afrique Noire et du Maroc (entre 45% et 50%) que pour la moyenne nationale (11%). Cette situation reste exceptionnelle pour les immigrés qui viennent d'Espagne ou du Portugal (respectivement 11% et 18%), et moyenne pour les migrants d'Asie du Sud-Est (27%). Bien entendu, ces résultats reflètent les variations importantes de taille des ménages (autour de 5 enfants en moyenne chez les maghrébins et 2 enfants chez les Portugais et Espagnols) et de statuts d'occupation.

Les trajectoires résidentielles suivies par les immigrés sont marquées par le contexte socio-économique de la période de migration.

Les "parcours-types" débutent dans des logements précaires, avant de connaître une stabilisation dans des logements dégradés du secteur privé. Après cette étape de durée variable, les immigrés deviennent pour certains propriétaires de leur logement, accèdent au locatif privé de qualité, ou bien s'orientent vers les places disponibles dans le parc social. **Ces parcours sont tributaires des dispositifs mis en place par les pouvoirs publics pour prendre en charge l'hébergement des immigrés.** Or, l'intervention des pouvoirs publics est apparue, dès le début des migrations de masse dans les années 50, très en-deçà des besoins. Les nouveaux flux vont se porter vers les secteurs délaissés, parce qu'insalubres, du parc d'habitation des grandes villes, tandis que se constituent, à la périphérie de

Paris, Lyon, Grenoble ou Marseille, les bidonvilles qui accueilleront les exclus du "marché de l'insalubre". Submergée par les arrivées toujours plus nombreuses de travailleurs, parfois rejoints par leurs familles, l'infrastructure immobilière urbaine ne parvient pas à fournir de logements décents aux primo-migrants. Plusieurs bidonvilles mythiques rappellent la précarité exceptionnelle des conditions d'habitat des immigrés à cette époque³. Les pouvoirs publics décident alors de mettre en place des structures spécifiques d'hébergement pour les "travailleurs étrangers" et de résorber les poches d'insalubrité. En 1975, on décide l'affectation d'une partie de la taxe parafiscale du "1% logement" au logement des étrangers : de 20% au départ, cette part va tomber à 6,4% en 1981. Les sommes ainsi dégagées ne seront cependant pas consacrées spécifiquement à la construction et à la réservation de logements sociaux destinés aux étrangers.

L'importance de la localisation hors du "logement ordinaire" marque l'expérience de la plupart des courants migratoires venus dans les années 60. Entre les chambres en foyers ou en meublés et les habitations de fortune, ce sont ainsi **plus de 35% des originaires d'Algérie, du Maroc ou d'Afrique noire qui ont occupé des logements précaires lors de leur arrivée**, cette proportion touchant plus de 55% des immigrés venus sans leur famille. Le recours au logement "précaire" apparaît relativement rare lorsque les migrants viennent au titre du regroupement familial⁴. Pour répondre **aux besoins des travailleurs immigrés isolés, les pouvoirs publics ont financé dès la fin des années 60 la construction de foyers de migrants**. La SONACOTRA est ainsi chargée d'administrer un parc de foyers appelés à assurer le logement des travailleurs algériens dans un premier temps, puis des étrangers en général. En 1974, 680 foyers hébergeaient 170 000 étrangers. Aujourd'hui, on y recense environ 100 000 étrangers, dont une grosse majorité de maghrébins (63%) et d'originaires d'Afrique sub-saharienne (22%). Par ailleurs, de nombreuses familles migrantes issues des bidonvilles ont été relogées en "cité de transit", dans le cadre des programmes de lutte contre le logement insalubre menés dans les années 70. Celles-ci ont été conçues comme des "sas d'adaptation", destinés à recevoir les familles venant des taudis ou les familles primo-migrantes avant leur accession au logement social conventionnel. Dans la pratique, les durées de séjour dans les cités de transit se sont considérablement allongées et ce parc, en théorie provisoire, a joué un rôle déterminant dans l'hébergement des immigrés.

Entre 1975 et 1990, la dimension exceptionnelle de l'habitat des immigrés s'est peu à peu réduite. **Les ménages hébergés hors du logement "ordinaire", que ce soit des chambres en meublés ou garnis, des chambres sous les combles ou des habitations de fortune, ne représentent**

³ Plusieurs ouvrages traitent directement des bidonvilles des années 60, ces "années de boue", pour reprendre l'expression de M.C Volovitch-Tavares (*Portugais à Champigny, le temps des baraques*, Autrement, coll. Français d'ailleurs, peuple d'ici, 1995). L'étude pionnière de C.Pétonnet, *Ces gens là*, décrit ainsi minutieusement les modes d'organisation des habitants du bidonville du petit Nanterre. A.Begag revient également, dans son ouvrage *Le gone du Chaaba*, sur son enfance dans un bidonville de la banlieue lyonnaise. Enfin, citons, outre l'ouvrage de M.C Volovitch-Tavares, celui d'A.Sayad et E.Dupuy, dans la même collection, sur les bidonvilles de Nanterre : *Un Nanterre algérien, terre de bidonvilles*, Autrement, 1995.

⁴ Sur les conditions de logement des immigrés, consulter les articles indiqués en bibliographie.

plus que 4% des étrangers, après en avoir concernés plus de 10%. Pour les Algériens, la sortie des meublés apparaît spectaculaire : en 15 ans, ce sont plus de 16% des ménages qui ont accédé à d'autres types d'habitat, notamment le parc social. Ce processus de diffusion s'observe également pour les autres populations maghrébines. Cependant, il ne traduit pas seulement la réalisation d'une mobilité résidentielle "ascendante", qui conduirait de l'habitat précaire au logement stabilisé, mais reflète l'impact des démolitions massives de ce qu'on a appelé le "logement social de fait" dans les centres urbains anciens.

Le mouvement de diffusion des immigrés dans l'habitat normalisé se traduit en premier lieu par **une large pénétration dans le parc social**. Une grande partie du parc construit dans les années 60 a mal vieilli. Par ailleurs, les ménages français des classes moyennes profitent des dernières années inflationnistes pour accéder à la propriété et libèrent de nombreux logements dans ce parc. Les places disponibles vont accueillir en priorité les familles immigrés à la recherche de logements plus vastes. L'entrée massive des immigrés dans le parc social va cependant accélérer la disqualification des quartiers d'habitat social, amorçant la spirale stigmatisation-dégradation-ségrégation. En effet, les immigrés tendent à n'occuper que les secteurs faiblement attractifs du parc d'habitat. Leur présence dans certains quartiers manifeste clairement la perte de prestige du secteur, tandis que les quartiers en voie de requalification connaissent une baisse significative de leurs proportions d'immigrés. Au final, **les segments les plus dégradés du parc social vont connaître une forte progression de la concentration d'immigrés** dès le milieu des années 70. Cependant, les différents groupes d'immigrés ne se dirigent pas tous vers le parc social. Si près de 50% des Maghrébins et des Turques résident en HLM, ce n'est le cas que d'un quart des Portugais et 18% des Espagnols. Pour ces deux groupes, on observe au contraire une dynamique d'accession à la propriété, se traduisant par une prédominance de la maison individuelle comme type d'habitat.

LE DILEMME DE LA SÉGRÉGATION

Il faut revenir sur la représentation commune de la ségrégation comme un phénomène récent dans l'histoire urbaine. On pense souvent que la fracture socio-spatiale entre les populations est liée aux développements de la crise sociale des 20 dernières années. De même, on considère que l'apparition de concentrations d'immigrés est une caractéristique de la France des années 80 et qu'elle contraste nettement avec la diffusion (supposée) des vagues précédentes. Ces deux représentations de la ségrégation apparaissent en fait très éloignées de la réalité historique. **La ségrégation est constitutive du fait urbain, l'organisation des villes reposant sur une division sociale, ethnique et fonctionnelle de l'espace**. De plus, le fonctionnement des filières migratoires a amené une grande partie des immigrés à se regrouper dans les mêmes quartiers. Dans l'entre-deux-guerres, les quartiers, voire des villages entiers, sont habités par des Polonais, des Italiens, des Belges ou des Espagnols. Leur dispersion

n'interviendra qu'après de nombreuses années. Un processus comparable s'enclenche dans les années 50 et 60. Algériens, Portugais, Marocains, Tunisiens, Turques, etc., se retrouvent dans les mêmes secteurs, reconstituant des univers familiers où peuvent se renouer les contacts, se parler la langue et se pratiquer la sociabilité et la culture du pays d'origine.

L'accès au logement social va consacrer une rupture dans la logique des regroupements. Les procédures d'attribution procèdent par triage des candidats sur des critères ethnicisés et racialisés. Elles se traduisent par la relégation dans des espaces dépréciés. Ce mode de gestion reproduit le fonctionnement du marché privé qui réserve les fractions les plus insalubres du parc aux populations rejetées de l'habitat conventionnel, soit par manque de solvabilité, soit par stigmatisation ethnico-raciale. Cependant, le filtrage opéré par les gestionnaires du parc social limite l'intervention des acteurs, tandis que la loi du marché laisse une latitude à l'expression d'affinités. **Les regroupements résultent alors d'une véritable gestion "ethnique" des locataires.** Les concentrations d'immigrés procèdent de la correspondance entre, d'une part, une forte hiérarchisation du parc social -des programmes récents, bien situés (centre-ville ou proximité de noeuds de transport) et de haute qualité de construction, et à l'autre extrême, les anciennes cités de transit, mal conçues, dégradées et localisées en périphérie de périphérie- et, d'autre part, une position dévalorisée des immigrés sur le marché du logement. En d'autres termes, **les immigrés, et tout spécialement ceux d'origine maghrébine, turque ou africaine, sont captifs des organismes gestionnaires** qui les orientent en fonction des pressions politiques et des politiques locales de peuplement.

La combinaison des stratégies des ménages immigrés et des contraintes qu'ils doivent gérer forment la trame de leurs trajectoires, nécessairement singulières par rapport à celles des "autochtones". La logique sous-tendant les parcours résidentiels contribue, par analogie, à qualifier l'espace occupé par les immigrés. A une trajectoire marquée par la stratégie de l'agrégation, on associe l'idée de la constitution d'un entre-soi, avec parfois une connotation de repli. La concentration d'immigrés dans le même espace correspond alors à l'image de *l'enclave protectrice*. **La stratégie résidentielle visant à la dispersion hors des territoires communautaires est souvent perçue comme l'indice d'une volonté d'intégration.** Les espaces occupés sont indifférenciés, sans connotation ethnique, et les immigrés y obtiennent une *invisibilisation collective*⁵. Si l'on insiste sur l'empreinte des contraintes sur les trajectoires des immigrés, l'appréciation des mêmes formes de répartition dans l'espace s'inverse. **La constitution de quartiers "concentrationnaires" évoque alors une assignation à résidence.** L'enclave devient *espace captif*, reflet de l'absence de perspectives résidentielles des ménages qui la composent. Dans ce cas, la mobilité est perçue comme l'expression d'une liberté, sa limitation ne pouvant que constituer une entrave à la réalisation des projets individuels.

⁵ L'absence de visibilité du groupe ne signifie pas nécessairement que l'individu lui-même n'est pas identifié comme immigré.

Mais la mobilité peut tout aussi bien devenir instrument de domination et représenter une contrainte. Le déplacement imposé de populations, soit par l'expulsion, soit par le relogement à la suite de la démolition de l'immeuble occupé, représente également une déstabilisation à laquelle les ménages immigrés sont souvent exposés. Les objectifs de "rééquilibrage social" et ethnique des quartiers en difficulté aboutissent également à produire un filtrage supplémentaire. En incitant à la mobilité les ménages considérés en "surnombre" et en suscitant l'installation de ménages aux caractéristiques conformes aux nouvelles normes de population, ces dispositifs viennent réduire la marge d'autonomie des ménages immigrés. Enfin, si la dispersion dans l'espace indifférencié s'interprète souvent comme une émancipation positive de la communauté, elle peut aussi s'accompagner d'une perte de repère et provoquer un repli sur la famille au détriment d'une ouverture sur la société d'installation.

L'ambivalence de la mobilité peut s'exprimer dans un couple d'oppositions plus expressives. **Les immigrés doivent composer avec une mobilité forcée**, résultant des politiques urbaines, et **un immobilisme imposé par le fonctionnement d'un système foncièrement ségrégatif**. Dès que la mixité devient un mot d'ordre d'intervention, une injonction faite aux pouvoirs publics, la gestion du peuplement pèse de plus en plus fortement sur les trajectoires des immigrés. En effet, la catégorie "immigré" devient prépondérante dans les critères de caractérisation des populations, soit en tant que descripteur individuel (les ménages immigrés auraient des caractéristiques sociales et culturelles communes), soit comme label collectif (la concentration serait responsable de problèmes supplémentaires). La prise en compte de l'origine des locataires fournit alors une base de planification aux bailleurs sociaux, d'une part en cherchant à réagir contre les troubles sociaux liés à la concentration, c'est à dire à limiter l'arrivée de nouveaux ménages immigrés dans des secteurs déjà fortement labelisés, et d'autre part, suivant l'hypothèse d'une incompatibilité culturelle entre les populations, en anticipant sur les problèmes de voisinage engendrés par l'installation de familles immigrés dans des immeubles à faible concentration. Ces deux axes d'intervention entrent évidemment en opposition et conduisent *de facto* à un dilemme inextricable. Peut-on "casser le Ghetto" tout en cherchant à diriger les ménages "à risque" (immigrés ou autochtones peu solvables) vers les segments les moins valorisés du parc, afin de préserver les autres quartiers d'une dégradation de leur ambiance et de leur image ? Présentée ainsi, la gestion de la localisation des immigrés s'enferme dans une contradiction insoluble.

Qu'en est-il plus généralement de la ségrégation ? De nombreuses études, souvent régionales ou départementales, ont mis en évidence une tendance à la concentration des populations immigrées à chaque période intercensitaire, depuis 1975. Cette évolution coïncide avec un durcissement de la division sociale de l'espace urbain français. Les communes les plus ouvrières ont connu une "ouvriérisation" de leur population, tandis que les communes les plus bourgeoises ont attiré essentiellement des cadres moyens

et supérieurs. La polarisation sociale s'est en conséquence affirmée. Dans ce contexte, **les immigrés suivent des trajectoires similaires à celles de leur classe d'appartenance**, tendance aggravée par leur position subalterne y compris dans leur milieu social. Le constat d'une vulnérabilité accrue des immigrés doit cependant être nuancé en fonction des groupes migratoires. En effet, on a pu voir que les conditions de logement des Portugais, Algériens, Espagnols ou Asiatiques présentaient de fortes spécificités. De même, **la propension à résider en secteur de concentration varie considérablement d'un groupe à l'autre**. Ainsi, les Espagnols et Portugais se distinguent par leur diffusion dans des quartiers à faible proportion d'immigrés, tandis que les Turques, les Maghrébins et les Asiatiques connaissent de hauts niveaux de concentration.

Face à cette situation, **les pouvoirs publics ont mis en place toute une série d'actions s'intégrant dans des dispositifs globaux de "lutte contre la ségrégation"**. La Politique de la Ville et ses multiples domaines d'application traite directement de cette question, comme en témoigne la Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) votée en 1991. Dans son Titre 1er, la LOV indique que la mise en oeuvre du droit à la ville suppose de favoriser "la cohésion sociale" et de "faire disparaître les phénomènes de ségrégation". Cet objectif reste au coeur des différentes interventions qui ont suivi, de l'instauration des contrats de ville à la création de "zones franches". La politique de "rééquilibrage social" se propose donc de redistribuer les populations dans l'espace pour résorber les concentrations ("casser le ghetto"). Ici, l'insistance portée sur la ségrégation "sociale" sert d'euphémisme pour désigner des concentrations marquées par l'origine immigrée des habitants.

L'impact de ces politiques reste somme toute modeste sur la distribution spatiale des immigrés et la représentation d'une aggravation de la ségrégation demeure solidement ancrée dans les esprits. On constate en revanche de nombreux effets pervers du développement des politiques territorialisées. **L'objectif de "mixité sociale" s'est traduit par un contrôle plus étroit de l'attribution des logements sociaux aux immigrés** dans l'optique d'éviter la constitution de "ghettos". Cette gestion se manifeste en premier lieu par une généralisation du "droit de suite", c'est à dire l'attribution d'un logement libéré par un ménage immigré à un autre ménage immigré (le "1 pour 1"). Par contre, l'accès des immigrés aux logements vacants à la suite du départ de "français" ou nouvellement construits est strictement encadré par des "quotas" occultes. De telles pratiques limitent considérablement l'accès des immigrés les plus mal logés à de meilleures conditions de logement, en vertu du principe de résorption des poches de concentration. Rappelons que sur la seule Ville de Paris, en 1992, 34% des demandes prioritaires de logement P.L.A émanent de ménages d'étrangers. L'impératif de "mixité sociale" ne peut donc que contrarier l'obtention de logements sociaux pour ces ménages en situation souvent critique. Dans la mesure où les ménages immigrés rencontrent de grosses difficultés à se loger sur le marché privé, le rôle essentiel d'intégration par le logement repose sur le parc social. La dépendance des groupes les plus

stigmatisés à l'égard des structures de l'État-providence ressort tout particulièrement dans le cas du logement. En effet, lorsqu'ils désirent déménager pour améliorer leurs conditions de logement, 70% des Algériens, Marocains, Turques ou Africains déposent une demande de logement social, alors que cette démarche n'est accomplie que par 14% de l'ensemble des ménages. **La poursuite des objectifs de mixité sociale, c'est à dire de lutte contre la ségrégation, entre en contradiction avec l'accueil des ménages prioritaires, notamment immigrés.**

CONCLUSION : POUR UNE ÉVALUATION DE LA DISCRIMINATION

L'habitat constitue un domaine privilégié pour aborder la question de la discrimination dans la mesure où le logement est un bien de consommation, rare et cher, dont l'accès est régi en partie par les lois du marché, en partie par des règles d'attribution codifiées par l'État-providence, et plus directement par les offices gestionnaires du parc social. Par ailleurs, l'obtention d'un logement stable, adapté à la taille du ménage et disposant des éléments minimaux de confort représente une étape importante dans le processus d'intégration des immigrés. Enfin, la localisation de l'habitat, résumée par la thématique de la ségrégation, revêt une signification de plus en plus déterminante dans la perception des positions sociales. La "relégation" des immigrés dans des quartiers périphériques, mal desservis et accumulant les défauts aussi bien du point de vue de l'urbanisme que de l'environnement socio-économique, symbolise l'inégalité de condition qui s'attache aux immigrés. Dans le même temps, **l'ampleur de la ségrégation accroît la visibilité non seulement de la discrimination, mais aussi des immigrés en tant que population.** De ce point de vue, la sensibilisation de l'opinion aux problèmes attribués à la concentration des immigrés dans les quartiers en difficultés joue sur un double registre. Elle publicise l'inacceptable situation rencontrée par les immigrés dans le logement (victimisation), mais attise la crainte des regroupements, considérés comme autant de ghettos et ferments potentiels de replis communautaires.

Il n'existe pas de mesure possible de la discrimination dans le logement à partir de registres de plaintes déposées en France. Le relevé des manifestations de racisme et de xénophobie effectué chaque année par la Commission Nationale Consultative des Droits de l'Homme recense les actes de violence ou les incitations à la haine raciale et à l'antisémitisme, il ne comporte aucun enregistrement d'actes de discrimination dans le logement⁶. Aucun service de l'État ne se livre au fameux "testing" pratiqué aux États-Unis, consistant à dévoiler les refus de location de logement à des candidats d'origine discriminée. L'état actuel de nos connaissances est avant tout lacunaire.

⁶ Rapport de la Commission Nationale Consultative des Droits de l'Homme : "La lutte contre le racisme et la xénophobie. 1995 : Exclusion et Droits de l'Homme", Paris, La Documentation Française, 1996.

La plupart des pays confrontés à une diversification ethnique de leur population ont essayé **d'améliorer la connaissance des conduites discriminatoires et, parallèlement, de développer des actions de "réparation"**, le plus souvent qualifiées de "discrimination positive". Celles-ci s'appuient principalement sur une quantification des écarts constatés entre une répartition théorique et observée des groupes stigmatisés dans le parc de logement, les secteurs d'activité professionnelle, les filières de formation. Lorsque les écarts ne relèvent pas du hasard statistique, des objectifs quantitatifs de correction sont proposés, afin de rétablir un peu de justice sociale. Une démarche similaire est impensable en France, non seulement par la philosophie des interventions, mais également du fait de l'absence de données quantitatives nécessaires à ces évaluations. Les résultats que nous avons fournis plus haut peuvent se lire comme une grossière délimitation de l'ampleur du problème. Le surpeuplement des logements, le manque de confort, la localisation offrent des indicateurs représentatifs des besoins. Ils soulignent la persistance d'une précarité spécifique de certaines populations immigrées, irréductible à leur situation sociale.

L'enquête MGIS⁷ comportait des questions sur le "vécu" de la discrimination par les immigrés dans différents "lieux" institutionnels (la poste, la banque, l'hôpital, l'école, les HLM, la police, la justice). Par leur formulation, elles s'adressent aux représentations que s'en font les enquêtés, sans que celles-ci puissent s'interpréter comme une mesure des discriminations personnellement subies. Par ailleurs, on a également demandé aux enquêtés s'ils considéraient que "certains propriétaires refusaient de louer un appartement à des gens parce qu'ils étaient étrangers ou d'origine étrangère". Enfin, les enquêtés devaient indiquer si cela leur était personnellement arrivé. Les réponses recueillies à cette dernière question apportent une évaluation minimale du phénomène, compte tenu des résistances à se considérer comme *victime* d'une discrimination.

Parmi les différents "lieux" institutionnels, **les HLM et la "police" figurent en tête des espaces discriminatoires**. Le quart des immigrés s'y considère moins bien traité que les "français", avec de fortes fluctuations selon l'origine. Plus de 35% des Algériens et 45% des Africains relèvent des inégalités de traitement dans ces "lieux", pour 10% des Portugais et Espagnols. Ces variations reflètent le sentiment commun d'une sélection ethnique dans la discrimination. Tous s'accordent pour désigner **les Maghrébins et les Africains comme principales victimes des discriminations**. Les perceptions rencontrent les déclarations des intéressés. Si l'expérience directe de la discrimination pour trouver un logement est reconnue par le quart des Maghrébins et Turques, et 32% des Africains, elle touche moins de 5% des Espagnols et Portugais. L'évaluation minimale du phénomène, en le circonscrivant aux groupes affectés, se monte donc à une fourchette de 25% à 35% de personnes ayant rencontré une situation de refus en raison de leur origine.

⁷ Pour une présentation de l'enquête et de ses résultats, on se reportera à l'ouvrage de M. Tribalat, P. Simon et B. Riandey : *De l'immigration à l'assimilation*, Paris, INED-La Découverte, 1996.

BIBLIOGRAPHIE COMPLÉMENTAIRE

Sur la ségrégation et la politique de la ville

BACHMANN (Christian) et LEGUENNEC (Nicole), 1996 : *Violences urbaines. Ascension et chute des classes moyennes à travers 50 années de politique de la ville*, Paris, Albin Michel. (L'histoire du logement et des politiques urbaines depuis la fin de la deuxième guerre mondiale)

BRUN (J.) et RHEIN (C.) (eds), 1994 : *La ségrégation dans la ville*, Paris, L'Harmattan, coll. Habitat et Sociétés. (Contributions pluridisciplinaires sur le thème de la ségrégation : anthropologie, histoire, sociologie, géographie. Une partie théorique et des analyses empiriques).

DUBET (François) et LAPEYRONNIE (Didier), 1992 : *Les quartiers d'exil*, Paris, Seuil.

SIMON (Patrick) : "La politique de la Ville contre la ségrégation", *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°68-69, 1995.

TOUBON (J.-C.) et TANTER (A.), 1991 : "Les grands-ensembles et l'évolution de l'intervention publique", *Hommes et Migrations*, n°1147.

VIEILLARD-BARON (Henri), 1994 : *Les banlieues françaises ou le ghetto impossible*, Paris, Editions de l'Aube.

Sur les conditions de logement des immigrés et leur territorialisation

BAROU (Jacques), 1980 : "Immigration et enjeux urbains", *Pluriel*, n°24, p. 3-20.

BATTEGAY (A.), 1992 : "L'actualité de l'immigration dans les villes françaises : la question des territoires ethniques", *Revue Européenne des Migrations Internationales*, vol 8, n°2, p. 83-98.

DE RUDDER (Véronique), 1993 : "Le logement des immigrés", in *L'immigration entre loi et vie quotidienne*, dir. J. Barou et H. K. Le, L'Harmattan.

SIMON (Patrick), 1995 : "Conditions de vie des immigrés : le logement", *Mouvements*, OMI, n°8, septembre 1995.

SIMON (Patrick), 1996 : "le logement : les trajectoires", *Mouvements*, OMI, n°10, mai 1996.

SIMON (Patrick), 1996 : "Les immigrés et le logement : une singularité qui s'atténue", in *Données Sociales 1996*, INSEE.

SIMON (Patrick), 1997 : "Mobilité résidentielle et milieu de vie des immigrés", in Y. Grafmeyer et F. Dansereau (dir.), *Trajectoires familiales et espaces de*

vie en milieu urbain, Lyon, PUL (à paraître).

Sur l'immigration en France

LEQUIN (Yves) (dir.), 1988 : *La mosaïque France*, Paris, Larousse.

TRIBALAT (Michèle), SIMON (Patrick) et RIANDEY (Bernrad) : *De l'immigration à l'assimilation*, Paris, INED-La Découverte, 1996.

WEIL (Patrick) : *La France et ses étrangers*, Paris, Clamann-Lévy et FNSP, 1991.

TAGUIEFF (Pierre-Anfré) (dir.), 1991 : *Face au racisme*, Paris, La Découverte, deux tomes. (Panorama des orientations pour l'action contre le racisme et analyses du phénomène sous toutes les formes qu'il revêt).



LOGEMENT DES IMMIGRES ET TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES : LE CAS ALSACIEN

Murielle MAFFESSOLI, Chargée d'études
Observatoire Régional de l'Intégration et de la Ville

Avant de vous présenter succinctement les constats les plus marquants de l'étude menée par l'Observatoire sur "La mobilité résidentielle des étrangers en Alsace" et de tenter de répondre aux questions posées au départ de l'étude, il est utile de préciser quelques points et rendre compte de quelques limites de ce travail.

Il faut garder à l'esprit que cette étude a un caractère expérimental, pour au moins trois raisons :

- l'existence de peu de réflexions théoriques sur ce sujet en Alsace en particulier,
- l'utilisation de données (réalisation d'entretiens semi-directifs avec les familles étrangères, les décideurs, élus et bailleurs ...) qui portent principalement sur les discours et donc véhiculant un certain nombre de représentations,
- la faible taille de l'échantillon utilisé lors de l'enquête auprès des familles étrangères (88 entretiens ont en effet été menés).

En fait, il s'agissait à travers l'analyse de situations singulières (les trajectoires individuelles), toujours spécifiques, de tenter **d'apporter des éléments de compréhension et de déceler les éventuels facteurs explicatifs des parcours résidentiels** observés.

Étant dans l'impossibilité de généraliser les éléments recueillis (en raison du petit nombre de cas étudiés sur chaque des sites retenus) nous avons privilégié une analyse croisée s'appuyant sur la confrontation des différentes données disponibles quantitatives et qualitatives (statistiques INSEE, statistiques bailleurs et DRE, discours des bailleurs, des élus et des familles), d'autant que la mobilité résidentielle, et plus simplement les parcours résidentiels, résultent de l'action conjointe de différents acteurs ayant chacun leur logique propre.

QUELQUES ÉLÉMENTS DE CADRAGE SUR LA NOTION DE MOBILITE RÉSIDENTIELLE

Une fois ces précisions apportées, il s'agit de préciser l'objet même du travail à savoir la notion de mobilité résidentielle.

De manière rapide et sommaire, on peut définir **la mobilité résidentielle comme le fait pour un ménage de changer de logement**. Les trajectoires résidentielles rendent ainsi compte des logements occupés successivement par un ménage donné.

L'approche en terme de mobilité résidentielle renvoie implicitement à une réflexion portant :

- d'une part sur les modalités de passage entre les différents secteurs du parc immobilier à savoir le parc locatif social, le parc privé en location ou en accession,
- et d'autre part sur les stratégies et les logiques qui les sous-tendent.

Si tous les segments du parc immobilier participent, quoique de manière différente, à la mobilité résidentielle, les études menées et prises en compte pour l'étude faisaient apparaître des différences selon les périodes et selon les publics.

Ainsi, alors que dans les années 70 et début 80, le parc locatif social (HLM) alimenté le secteur de l'accession, aujourd'hui ce rôle est rempli par le parc locatif privé. En effet, **le parc locatif social assurait une fonction de "parc d'accueil" et servait de support à la mobilité**. Il avait d'ailleurs, à l'origine, été conçu dans cette logique devant permettre de loger des couples, ayant des revenus modestes, avant qu'ils ne puissent accéder à la propriété individuelle.

Ce **schéma idéal**, si tant est qu'il est réellement existé à un moment (et ce n'est pas le sujet de notre débat aujourd'hui), **a été ébranlé par le développement du chômage** et des situations de précarité économique. Ce problème a touché en premier lieu les populations disposant de revenus faibles ou modestes, par ailleurs souvent locataires dans le parc social, rendant impossible leur sortie de ce parc.

Du fait de cette situation de blocage, le parc locatif privé est devenu, au courant des années 80, un parc d'accueil et un parc de transit. On relève deux cas de figure.

- ① Le cas du locataire privé disposant de bons revenus, logeant dans une partie de ce parc où les loyers sont élevés, qui attend d'avoir une épargne suffisante pour accéder à la propriété.
- ② Et dans le même temps le cas du locataire privé, ayant de faibles ressources et utilisant le logement, souvent peu confortable et/ou très cher, dans l'attente d'un logement dans le parc locatif social.

Il apparaît donc que les populations, en fonction de leurs caractéristiques (niveau de revenus notamment) n'accèdent pas de manière identique à chacun des parcs, ni même à tous les segments de ces parcs.

Ainsi, les études réalisées sur le plan national, soulignent le fait que **les étrangers occupent souvent les logements dont les Français ne voulaient plus ou pas et qu'ils connaissent des conditions de logement différentes.**

LES ETRANGERS ET LE LOGEMENT EN ALSACE

PERSISTANCE DE CONDITIONS DE LOGEMENT DIFFÉRENTES ENTRE FRANÇAIS ET ÉTRANGERS

Les données utilisées⁸ soulignent **l'existence, et au delà la persistance de conditions de logement différentes entre Français et étrangers en Alsace.**

Le statut d'occupation le plus répandu en Alsace, parmi les Français est celui de propriétaire, en ce qui concerne les étrangers, c'est celui de locataire du parc privé qui domine. En effet, 40% des étrangers sont locataires dans le parc privé contre seulement 27% des Français.

Par contre, les Français sont deux fois plus souvent propriétaires que les étrangers. Ce statut concerne 55% des Français et seulement 25% des étrangers.

Inversement, les étrangers sont sur-représentés dans le parc locatif social. 27% des étrangers logeaient en 90 en HLM contre 10% seulement des Français. De plus, les étrangers occupent plus fréquemment des immeubles collectifs d'au moins dix logements puisqu'ils étaient 39% dans ce cas contre seulement 21% des Français.

Ces constats généraux évoluent en fonction de la localisation, de la nationalité d'origine et des caractéristiques du marché local du logement.

1) L'approche géographique/spatiale fait, en effet, apparaître des différences. Ainsi les étrangers sont plus souvent locataires dans le Bas-Rhin que dans le Haut-Rhin. Par contre, le statut de propriétaire est plus répandu dans le Haut-Rhin. Ainsi ils sont 32% à être propriétaire dans le Haut-Rhin contre 19% dans le Bas-Rhin.

De manière générale, on observe que l'écart au niveau des statuts d'occupation des logements entre Français et étrangers est plus important dans le Bas-Rhin que dans le Haut-Rhin.

2) Ces différences peuvent s'expliquer du fait de **la composition différente de la population étrangères sur ces différents territoires et des différences de comportements relevées en fonction des nationalités.** Les Italiens sont, de tous les étrangers, ceux qui se rapprochent le plus du modèle français dans leurs comportements au regard du logement. 56% d'entre eux en effet sont propriétaires. Les étrangers ayant le plus recours à

⁸Données du Recensement Général de la Population de 1990 et données fournies par les bailleurs sociaux intervenant sur les sites étudiés.

la location dans le parc privé sont Turcs (52,5%) et Portugais (49,5%). Les Algériens et Marocains résident plus souvent dans le parc locatif social (43% et 49%).

3) En ce qui concerne les sites étudiés⁹ dans le cadre de l'étude on a également repéré des situations différentes et donc des comportements vis à vis du logement singuliers. A ce titre, **les caractéristiques locales peuvent rendre compte en partie des différences relevées.**

Si toutes les villes étudiées sont confrontées à un marché du logement tendu voire même bloqué, les raisons sont variables.

Dans certains cas (phénomène qui touche plus particulièrement Bischwiller, Haguenau, Obernai, Saverne et Colmar) cette crise du logement s'explique par une saturation du parc locatif social qui se manifeste par un faible taux de vacance et une absence de mobilité. Il peut également s'agir d'un déficit de logements, notamment sociaux, c'est le cas des villes d'Obernai, Saverne, Strasbourg, Cernay, Sainte Marie-aux-Mines et Mulhouse notamment. Globalement l'Alsace se caractérise par un déficit de logements sociaux, une faible mobilité dans ce parc et une concentration de 3/4 de ces logements sociaux dans les trois grandes villes que sont Colmar, Mulhouse et Strasbourg.

Enfin la situation peut résulter de la proximité de la frontière et de l'achat par les frontaliers de logements en Alsace entraînant de ce fait une surenchère au niveau des prix (niveau de vie plus élevé). Ce phénomène a été observé plus particulièrement au niveau de Wissembourg.

Ainsi, on a pu relever que les étrangers logeaient majoritairement dans le parc locatif social à Wissembourg, Cernay, Colmar, Illzach, Sainte Marie-aux-Mines et Wittelsheim. Et inversement qu'ils occupaient prioritairement le parc locatif privé au niveau de Bischwiller, Haguenau, Obernai, Saverne, Strasbourg et Mulhouse (Porte du Miroir).

LES PARCOURS RESIDENTIELS DES ETRANGERS¹⁰

Le logement au pays d'origine

Huit étrangers sur dix logeaient en maison individuelle au pays d'origine. Ce phénomène est fréquent chez les Portugais et les Marocains et un peu moins souvent relevé au niveau des Italiens et des Turcs. Souvent ce logement disposait d'un faible niveau de confort mais s'accompagnait de nombreuses dépendances (cour et jardin notamment).

⁹ 19 sites sur 12 communes différentes, c'est à dire Bischwiller, Cernay, Colmar, Haguenau, Illzach, Obernai, Mulhouse, Saverne, Sainte Marie-aux-Mines, Strasbourg, Wissembourg, Wittelsheim.

¹⁰ L'étude des trajectoires s'est faite sur la base d'entretiens menés auprès de familles étrangères ou issues de l'immigration. 88 entretiens ont pu être menés. 48 ont été réalisés auprès de locataires du parc social, 23 auprès de locataires privés et 17 auprès de propriétaires. Les familles étrangères rencontrées étaient majoritairement d'origine non européennes (32 Turcs, 15 Marocains, 14 Algériens) du fait de la composition étrangère sur les sites étudiés mais aussi des discours relevés qui présentent ce public comme adoptant ou connaissant des comportements spécifiques. Afin de ne pas établir un biais, a posteriori, dans la mesure où d'autres populations étrangères (numériquement significative), se trouvaient sur le site étudié, des représentants de cette "communauté" ont été rencontrés.

Le premier logement en France

L'arrivée en France, et plus particulièrement en Alsace (8 personnes sur 10 sont arrivées directement en Alsace du pays d'origine) trouve son origine dans une migration économique. Obligés de quitter leur pays pour nourrir leurs familles, ils ont répondu à **l'appel des pays d'accueil à la recherche de main d'œuvre**. Leur localisation géographique (de l'époque et actuellement en partie) a été largement orientée par **l'implantation des industries et des pôles de travail pourvoyeurs d'emploi**.

Le parc locatif privé a servi pour plus de la moitié des ménages de parc d'accueil au moment de l'arrivée en Alsace. Toutefois on relève des différences selon les nationalités. Ainsi les Marocains et les Algériens ont plutôt trouvés à se loger dans le parc privé et les Algériens dans le parc social ou en foyer.

L'obtention de ce premier logement s'est faite en fonction de trois réseaux principalement : les connaissances (30%), l'employeur (29%) et la famille (24%). Les Turcs et les Portugais ont surtout eu recours aux compatriotes et connaissances, les Marocains et Algériens à l'employeur.

La durée d'occupation de ce logement a été variable. Le plus grand nombre y a vécu de 1 à 5 ans. Un petit pourcentage (1/3) occupe toujours ce premier logement, c'est le cas de familles logeant dans de grands ensembles collectifs.

Les locataires du parc social¹¹

L'emménagement en HLM a, semble-t-il, été bien vécu car les logements sont définis comme peu cher, confortable et grand. Quelques personnes expriment des réticences, c'est le cas d'individu vivant cette installation comme une contrainte.

Un tiers des personnes disent avoir eu des difficultés pour obtenir un logement HLM, soit en raison d'un décalage entre l'offre et la demande de logement, soit parce que le logement n'était pas conforme aux besoins (problème de taille du logement). Les Turcs sont nombreux dans ce cas. C'est également parmi eux que l'on rencontre le plus grand nombre de ménages ayant attendu plus de deux ans pour obtenir un logement dans le parc social.

Les discours rendent compte d'un **fort degré de satisfaction vis à vis du logement social**. Ce degré de satisfaction est d'autant plus grand que les demandeurs ont obtenu le logement qu'ils souhaitaient. Les souhaits des demandeurs portés principalement sur la taille du logement, le type de logement et l'existence sur le quartier de services.

Néanmoins, **le logement locatif social n'apparaît que rarement comme une fin en soi**. La moitié des personnes rencontrées souhaitent déménager notamment pour des raisons d'insécurité, pour obtenir un logement plus adapté à la taille de la famille ou pour changer de localité.

¹¹ 48 familles rencontrées soit 54 % de l'ensemble vivent dans le parc locatif social.

Ce désir de déménagement repose, dans un tiers des cas, sur le désir de devenir propriétaire (Algériens et Turcs). Toutefois, **33 % d'entre eux estiment ne pas pouvoir déménager pour des raisons financières et d'indisponibilité des logements.**

Une partie de ces ménages rêvent de loger dans une maison individuelle, voire même d'en être propriétaire, mais nombre d'entre eux sont pessimistes quant à la réalisation de ce projet pour des raisons financières principalement. Seuls les Turcs envisagent cette éventualité à terme.

Les locataires du parc privé¹²

La moitié seulement de ces locataires se disent satisfaits de leur emménagement. **Ils ont vécu leur arrivée dans ce parc comme une contrainte du fait de l'absence de choix.** Ce logement s'est avéré être un logement subi pour des raisons économiques, du fait de l'absence de logement sociaux accessibles ou du fait des caractéristiques locales du marché du logement (absence de logement social ou de logement adapté).

Par contre, ils sont peu nombreux à considérer avoir rencontrés des difficultés pour accéder à ce type de logement. Un certain nombre d'entre eux, Turcs exclusivement, sont logés par des compatriotes (situation fréquente à Bischwiller et Haguenau).

A la différence des personnes logées dans le parc locatif social, ils ont une bonne perception de leur environnement immédiat et du quartier. Toutefois, la durée d'occupation y est moindre qu'en locatif social. En effet, en dépit de l'image positive du quartier et des relations qui s'y développent, **sept enquêtés sur dix souhaitent quitter le logement occupé** en raison principalement de **sa vétusté, de son inconfort, de son inadaptation avec le logement souhaité.** Ils expriment peu l'idée de devenir propriétaire à l'issue de ce déménagement éventuel.

Néanmoins, le rêve de devenir propriétaire ultérieurement est très présent (70% des ménages rencontrés). Ils se distinguent des locataires du parc social surtout par le fait qu'ils considèrent plus fréquemment ce projet comme réalisable.

Les propriétaires¹³

La plus grande partie des propriétaires rencontrés sont des nouveaux accédants, notamment Turcs. Dans six cas sur dix, **l'accession a consisté dans l'acquisition d'une ancienne maison à rénover.** L'achat de ces maisons a eu lieu majoritairement dans des communes de 10.000 à 50.000 habitants sauf pour les Turcs qui privilégient les petites agglomérations (localisation spécifique).

65% des ménages propriétaires interrogées ont acheté une maison dans la ville où ils vivaient précédemment sinon la localisation

¹²Un quart des familles rencontrées vivent dans le parc locatif privé. 23 personnes sur 88 rencontrées.

¹³Ils représentent environ 20% des enquêtés, soit 17 personnes sur 88 rencontrées.

s'explique par l'existence d'opportunités foncières. Les plus mobiles sont Turcs, dans ce cas c'est l'opportunité foncière qui les a guidé. L'accession de maisons anciennes par les Turcs s'est faite en centre ville, les Italiens ont plutôt choisit des secteurs plus excentrés.

Pour un certain nombre de propriétaires leur satisfaction vis à vis du logement n'est pas totale en raison de l'étroitesse des pièces et du manque de luminosité, contre partie de maison ancienne et disposant de peu d'espaces. Néanmoins pour le plus grand nombre **le logement acquis correspond au logement rêvé**, même si certains souhaiteraient construire une maison neuve.

FONCTION DES DIFFERENTS PARCS ET PARCOURS RESIDENTIELS

L'étude croisée des différents parcours permet de mettre en avant **différents types de trajectoires**.

Au niveau des **locataires**, on relève principalement **trois profils différents** :

1) Des locataires installés dans le parc locatif social à leur arrivée en France et qui y sont toujours. Michel Peraldi parle de sédentaires (à l'inverse des passants pour qui le locatif social n'est que transitoire). C'est un profil que l'on rencontre fréquemment au niveau des grandes agglomérations (Colmar, Strasbourg et Mulhouse).

2) Des personnes installées au départ dans le parc locatif privé et ayant ensuite opté pour des raisons économiques et de confort pour le parc locatif social.

3) Des personnes n'ayant jamais vécu que dans des logements du parc locatif privé. C'est une situation relevée principalement au sein de la population turque et dans des communes comme Bischwiller et Haguenau.

En ce qui concerne les **propriétaires**, il est **difficile de dresser une typologie car les parcours relevés sont extrêmement variés**. Toutefois on observe que les deux tiers des enquêtés ont démarré leur trajectoire résidentielle dans le parc privé (Italiens et Turcs). L'autre tiers a débuté dans le parc précaire (foyer, meublé, baraquement...) et est passé successivement par les différents parcs (Algériens).

FONCTIONNALISATION DES DIFFÉRENTS PARC

☛ Ces éléments soulignent **la fonction de parc d'accueil** (lieu où l'on trouve rapidement un logement) **joué par le parc locatif privé pour les étrangers**. Ce constat est valable pratiquement sur toutes les périodes. Sauf pour la période 70-75, où un certain nombre d'étrangers (Algériens notamment) ont pu accéder directement au parc locatif social.

Finalement le parc locatif privé apparaît, en dépit des apparences (les décideurs considèrent ce parc comme peu concerné par l'accueil de la population étrangère : du fait de son coût et des réticences de certains propriétaires), comme **un parc plus facilement et plus rapidement accessible que le parc locatif social.**

Mais le **parc locatif privé apparaît également comme un parc de transit** permettant d'accéder selon le cas à la propriété ou au parc locatif social.

En effet, **la plupart des accédants à la propriété habitaient précédemment dans le parc locatif privé et peu de parcours résidentiel vont du parc locatif social au parc locatif privé.** Cette fonction remplie par le parc locatif privé est souvent de courte durée en raison des conditions de logements peu satisfaisantes (logement ancien et vétuste souvent) et/ou du coût des loyers.

☛ **Le parc locatif social joue, quant à lui, pour une bonne partie des familles étrangères rencontrées, une fonction de parc de résidence où on s'installe dans la durée.** C'est un parc qui est apprécié parce que les logements y sont confortables et peu chers.

Mais **c'est aussi un parc où les "sédentaires", du fait de l'absence de perspectives, se sentent "assignés à résidence",** captifs de ce parc. Cette absence de choix entraîne un mécontentement par rapport au logement (logement subi).

Dans le même temps et parallèlement, **ce parc devient de plus en plus inaccessible.** Le faible nombre de sorties ne permet pas un renouvellement de la population. D'autre part la mise en place de politiques de peuplement basée sur le respect d'une certaine mixité sociale entraîne inconsciemment des effets induits. En effet on s'aperçoit que certaines parties du parc deviennent inaccessibles aux étrangers en particulier (mais pas seulement).

☛ Dans ce contexte **l'accession à la propriété, pour les étrangers, résulte d'une réponse à la fois à l'incapacité d'obtenir un logement décent dans d'autres conditions mais aussi du désir exprimé par de nombreux ménages d'être propriétaires.**

Le premier type de comportement a été observé de manière assez récurrente au niveau de la population turque. Il faut néanmoins préciser que si l'accession à la propriété, et tout particulièrement celle des Turcs, est un phénomène en augmentation, il reste néanmoins faible. Toutefois, et à l'inverse de ce qui s'est passé pour d'autres populations, ce comportement pose un certain nombre de difficultés au sein des villes concernées. Il est souvent perçu du fait de ces caractéristiques comme une volonté de concentration communautaire contraire à toute intégration oubliant la logique foncière et économique sous-jacente.

Plus largement **le rêve de la maison individuelle est un idéal que partagent tous les locataires rencontrés** mais ce rêve est selon le cas vécu comme possible, à plus ou moins longue échéance (locataire privé), ou utopique (locataire social).

DES DIFFÉRENCES EN FONCTION DES NATIONALITÉS

L'approche par nationalité fait également apparaître des différences¹⁴.

☛ **Les Turcs ont semble-t-il une "préférence" pour le parc locatif privé.** Ils occupent ce type de logement soit pour y demeurer définitivement, soit pour accéder à un autre parc.

Seulement 16 % d'entre eux ont occupé un logement exclusivement dans le parc HLM. Comme les autres personnes, quand ils accèdent au parc locatif social c'est pour obtenir un logement peu cher et confortable.

Globalement **les Turcs apparaissent mobiles et entreprenants.** On y relève la mise en place d'un certain nombre de comportements que l'on peut qualifier de stratégiques comme, par exemple, l'achat de maisons qui, une fois rénovées, sont proposées à la location à des compatriotes répondant ainsi à un véritable déficit de logements pour cette population.

Toutefois on peut distinguer **deux populations :**

- ① Les Turcs actuellement en location dans le parc social sont peu mobiles (durée d'occupation longue), ils ont choisit ce parc pour son faible coût mais ils l'ont également en partie subi (pas d'autre choix)
- ② Les Turcs actuellement propriétaire ou locataires dans le parc privé apparaissent plus mobiles et plus entreprenants (rapidité de l'accession, location à des compatriotes).

☛ **Les Marocains occupent majoritairement le parc locatif social,** éventuellement, pour un petit nombre d'entre eux, après avoir transité par le parc locatif privé. Quatre ménages rencontrés sur dix ont occupé exclusivement ce parc. **Le parc locatif privé est globalement peu apprécié.** Il est occupé par défaut ou dépit quand il n'est pas possible d'obtenir un autre logement notamment HLM (considéré comme plus confortable).

☛ **Les Algériens occupent également de préférence le parc locatif social** mais toutefois on observe des cas d'accession ou de location dans le parc privé. Mais, à la différence de la population turque, l'acquisition d'une maison survient souvent au terme de plusieurs années et après un long parcours. **La grande majorité des Algériens vit et a toujours vécu en HLM.** La seule mobilité observée se situe à l'intérieur du parc et résulte d'une adéquation entre la taille du logement et celle de la famille. Ils se singularisent également par le nombre élevé de situation de logement précaires observés au départ de leur parcours résidentiel (loger en baraquement par l'employeur ou en foyer).

FACTEURS EXPLICATIFS DES PARCOURS RESIDENTIELS ET SPECIFICITE

Enfin, finalement **aucun parc n'apparaît comme inaccessible aux étrangers** mais l'analyse souligne le fait qu'ils accèdent souvent qu'à certains

¹⁴Seules les nationalités les plus représentées dans l'échantillon, à savoir Turcs, Marocains et Algériens, ont été prises en compte afin d'éviter, autant que faire ce peu, les risques d'erreur.

segments de chacun des parcs. Ils résident souvent, tout au moins au niveau des immigrations les plus récentes, dans des **secteurs dégradés ou en tout cas dévalorisés symboliquement.** Ils apparaissent en quelque sorte comme "des résidents de seconde zone". Ainsi on les trouve, 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 pas loger les autochtones, au niveau de l'accession dans le domaine de la réhabilitation en centre ancien ou plus rarement dans des lotissements.

L'analyse des situations et les discours des décideurs soulignent **l'aspect plus subi que voulu des trajectoires résidentielles des étrangers.** Néanmoins, les parcours observés permettent de déceler **l'existence de "stratégies" ou en tout cas de comportements,** par forcément conscients d'ailleurs, **d'ajustement et d'adaptation.** Ces comportements se fondent sur **cinq facteurs principaux** qui agissent conjointement et qui participent donc à la construction des trajectoires résidentielles.

LE FACTEUR ÉCONOMIQUE

Le logement est avant tout un bien marchand de ce fait **le capital économique dont dispose le ménage va constituer un élément central.** Les ressources disponibles vont conditionner le type de logement accessible.

Ce facteur n'est en rien spécifique à la population étrangère mais du fait de sa composition socio-professionnelle (nombreux ouvriers ou personnes peu qualifiées) cette dernière en est très dépendante.

Cet aspect peut rendre compte de la perception qu'ont les locataires du parc privé de pouvoir accéder à la propriété du fait de leur capacité plus grande que celle des locataires du parc social à mobiliser une partie de leur revenu pour le logement.

L'élément spécifique que l'on peut relever à ce niveau, c'est **la capacité de certains étrangers à mobiliser le réseau familial et/ou communautaire afin d'acheter une maison** (exemple : achat d'une grande maison par plusieurs familles turques, mobilisation de la parenté pour réaliser les travaux de réhabilitation de la maison).

LE FACTEUR SPATIAL OU STRUCTUREL

Les parcours résidentiels des étrangers et la possibilité d'occuper tel ou tel logement dépendent des **caractéristiques locales du marché de l'habitat.** Ainsi, on s'aperçoit que :

⇒ L'absence sur une commune d'un parc locatif social numériquement suffisant ou son inaccessibilité (pour les problèmes déjà évoqués) obligent les étrangers à rechercher un logement dans le parc locatif privé.

⇒ La difficulté d'accéder au parc locatif privé (coût des loyers et réticences des propriétaires) et l'existence d'opportunités foncières sur le territoire considéré amènent certains ménages à accéder à la propriété. Dans certains cas afin de suppléer à l'absence d'offre de logement (social ou privé) ils aménagent une offre locative adaptée (exemple turque développement de la location aux compatriotes).

⇒ La présence d'un parc locatif social important s'accompagne pratiquement systématiquement d'une sur-occupation de ce parc par la population étrangère. Toutefois des exceptions ont pu être relevées en fonction des politiques de peuplement mises en place localement ou des orientations prises par les politiques municipales de l'habitat (accès facilité à l'accession en lotissement, réhabilitation parc ancien, suspension de la construction de logements sociaux).

⇒ La répartition des parcs sur les différentes communes intervient également. On a en effet observé que la captivité de certains ménages étrangers dans des communes résultent de l'absence de perspectives de logement dans les communes limitrophes (soit du fait de l'absence de logements sociaux, soit du fait de l'absence d'opportunités foncières).

LE FACTEUR TEMPOREL

Comme pour toute population la **mobilité résidentielle des étrangers s'inscrit dans la durée**. De ce fait les populations les plus anciennement arrivées connaissent des parcours différents des nouvelles. La mobilité est également influencée à un autre niveau par le temps, elle est en effet **fonction des caractéristiques du marché du logement au moment de l'installation en France** (exemple l'accès plus important des Algériens au parc locatif social).

LE TYPE D'IMMIGRATION

Le passage d'une immigration de travail (après guerre jusque dans les années 70) à une immigration familiale a profondément modifié les trajectoires résidentielles en **suscitant l'émergence de nouveaux besoins**.

LES FACTEURS SUBJECTIFS LIÉS AUX HABITUS CULTURELS ET AUX REPRÉSENTATIONS

Il est évident que **les représentations véhiculées par certains à l'encontre des étrangers** rendent certaines parties du parc immobilier inaccessible. Ce facteur explicatif leur est spécifique même si on observe des comportements identiques pour les populations précarisées de manière générale.

Mais les **habitus culturels** interviennent également. On observe en effet que l'attrait pour la maison individuelle résulterait de la familiarité plus ou moins grande avec ce type d'habitat.

De manière plus générale, la propriété individuelle est dans notre société la forme marchande socialement légitimée. Cette forte connotation positive de l'accession stigmatise les populations ne pouvant y accéder par une dépréciation des logements qu'ils occupent et conditionnent en partie leur trajectoire et leur vécu par rapport au logement.

Il est difficile de définir par rapport aux populations étrangères ce qui relèvent dans leurs parcours de facteurs spécifiques. Ce qui apparaît néanmoins de façon évidente c'est que leurs parcours résidentiels sont marqués par des **conditions objectives résultant de leur**

appartenance socio-professionnelle (population majoritairement ouvrière), qui ne leurs sont pas spécifiques, mais aussi par des **conditions subjectives liées aux représentations**, plus particulières.

Enfin en ce qui concerne la place du logement dans le processus général d'intégration, les données font apparaître la place centrale du logement. Toutefois l'accession à la propriété, qui pour les immigrations les plus anciennes était interprété comme un facteur d'intégration, semble moins pertinent puisqu'on est confronté à des populations, notamment turques, où l'accession n'est plus perçue en ces termes mais bien plutôt comme un facteur d'exclusion au moins au niveau des représentations.

En fait, il semblerait bien que ce qui est en jeu, au delà de l'accession ou non à la propriété individuelle, c'est **la possibilité de concevoir son logement comme résultant d'un choix et non d'une contrainte**. C'est à cette condition, et cela quelque soit le logement occupé, que celui-ci s'inscrit dans **un réel processus d'intégration**.

LE LOGEMENT DES IMMIGRÉS ENTRE SPÉCIFIQUE ET BANAL

ou

LE LOGEMENT DES IMMIGRÉS OU DES IMMIGRÉS FACE AU LOGEMENT

Sabine VETTER, Directrice d'études ACEIF
animatrice de la Table Ronde

Parler du "logement des immigrés" suppose d'éviter deux écueils fréquents.

Le premier consiste à considérer les immigrés comme un groupe social homogène ayant les mêmes attentes, les mêmes comportements, les mêmes besoins vis à vis du logement.

Le deuxième en associant logement et immigrés pourrait laisser croire qu'il s'agit d'un produit logement spécifique, ce qui pose immédiatement la question de la nature de la spécificité, s'agit-il d'une spécificité dans la conception du logements, dans sa gestion, dans son mode d'attribution ?

En ce qui concerne le premier écueil, l'observation le réfute sans ambiguïté. Les origines géographiques, l'ancienneté de l'immigration, l'histoire collective et individuelle sont autant d'éléments de différenciation. En revanche, le débat entre logement spécifique et logement banal reste posé.

Pour pouvoir avancer sur ce débat, nous proposons de renverser les termes initiaux. Plutôt que le "logement des immigrés" nous proposons de considérer les situations des immigrés vis à vis du logement. Les immigrés, tout comme l'ensemble des ménages constituant la population, rencontrent des problèmes différents en matière de logement. Ces situations prennent en compte divers facteurs (hébergement actuel, urgence, taille de la famille, localisation, état du marché local...).

Il ressort d'une telle typologie qu'une grande partie de ces situations ne distinguent pas les immigrés des autres. Les immigrés se retrouvent dans différents types au côté des ménages français (personnes à la rue, personnes ayant besoin d'un logement en urgence à la suite d'une rupture familiale, personnes hébergées dans un logement privé insalubre...).

Toutefois, des handicaps supplémentaires (malus à l'accès au logement) semblent affecter certains ménages (déficit de faciès, handicap de la grande famille avec enfants...). Il ne s'agit pas uniquement des immigrés, mais tout autant des jeunes français issus de l'immigration, d'où une autre limite de la notion "logement des immigrés".

Ces handicaps peuvent avoir diverses causes.

Certaines sont liées à la personne : racisme et xénophobie, d'autres au contexte local : situations du marché local de l'habitat (manque de rotation dans le parc existant, manque de grands logements...).

C'est pourquoi, une approche fine est nécessaire. A une notion globalisante de "logement des immigrés" nous opposons **une approche plus individuelle, visant à donner, à situation comparable, les mêmes chances d'accès à chacun.** Ceci à travers des **politiques prenant en compte les situations de ménages vis à vis du logement et non des groupes sociaux.**

SYNTHÈSE DES ÉCHANGES ET PERSPECTIVES

Ghislaine SOULET - Directrice de la Direction Études
et Prospective
de la Communauté Urbaine de Strasbourg

Permettez-moi tout d'abord de vous faire part d'un sentiment. Les contributions au débat ont été à ce point riches et diverses, qu'il me paraît difficile de vous proposer une synthèse pertinente, à vous qui êtes des experts du logement.

Je vais vous soumettre quelques remarques que les interventions m'ont inspirées, elles vous paraîtront bien partielles.

Les études conduites en France font apparaître qu'un glissement s'opère, **le problème de l'habitat des populations immigrées doit être intégré dans la problématique générale de l'habitat des populations défavorisées**. Il convient alors de souligner des tendances caractéristiques du fonctionnement du marché du logement et de l'évolution de nos villes car elles ont été peu abordées ce matin.

1. L'enjeu déterminant est celui de la **différenciation sociale de l'espace** avec une concentration des populations modestes dans des secteurs du logement aujourd'hui en déserrance. Or, votre débat s'est centré sur la notion de la mixité sociale. Nous nous trouvons là face à un paradoxe. Cette prise de conscience d'une mixité que vous jugez nécessaire s'exprime avec d'autant plus de vigueur que la marginalité et l'exclusion sociale s'accroissent et que la division sociale de l'espace a tendance à se renforcer dans nos villes. Ces dynamiques, bien évidemment, amplifient la crise d'intégration en général et celle des populations immigrées, en particulier.
2. Il est admis pour tous ici, qu'il y a une rupture du schéma de la mobilité traditionnelle tel qu'on l'a connu jusque dans les années 80 où l'accession était l'étape ultime du modèle de promotion sociale. Dans la mesure où **le marché du logement est de plus en plus tendu** parce que l'investissement public et l'investissement privé se désengagent du secteur immobilier, dans la mesure où l'offre de logement se restreint, **la mobilité sera de plus en plus difficile**. Ce sont les populations les

plus démunies qui sont et seront de plus en plus captives. Le logement étant un bien marchand et son accès déterminé par la solvabilité des ménages, les populations les plus modestes et, parmi elles, **les immigrés seront les plus sensibles à cette situation.**

Par ailleurs, les études qui ont été présentées pour l'Alsace démontrent que **le terme d'immigrés recouvre une hétérogénéité de situations.** Mais pour chacune de ces situations familiales, la location d'un logement, qu'il soit dans le parc privé ou dans le parc social, joue un rôle déterminant. Dès lors, deux questions sont à aborder :

- L'offre locative proposée par les pouvoirs publics et par le privé est-elle suffisante ?
- Les conditions de la mobilité comme ajustement aux situations financières et familiales sont-elles assurées, pas seulement entre les différents segments du marché du logement mais au sein d'un même segment et d'un même espace géographique de proximité ?

Une évaluation habitat que nous avons réalisée à Strasbourg, nous a montré que la satisfaction des locataires était plus liée au sentiment qu'ils avaient de pouvoir déménager qu'au confort de leur logement et à l'image de leur quartier. L'insatisfaction est souvent liée à la crainte d'assignation à résidence.

Si, comme le dit Pierre CALAME, Président de la Fondation le Progrès de l'Homme : "l'important dans la vie c'est de repérer les carrefours, à chacun selon son idéologie et selon sa position dans l'institution, de faire son choix", le carrefour face auquel vous vous trouvez est le suivant : **comment orienter les modalités d'intervention publique pour favoriser la mobilité dans le logement des populations immigrées.**

Dans une situation nouvelle de réduction des déficits publics, l'État et les collectivités locales vont être très attentifs à la pertinence de l'affectation des fonds publics et aux effets produits. Dès lors, nous devrions être en mesure de faire des choix par rapport aux questions suivantes :

1. Pour améliorer le dispositif existant, ne doit-on pas se tourner vers les logeurs privés et vers une affectation réajustée des moyens de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Les financements de l'ANAH sont distribués, pour l'essentiel, dans les opérations de réhabilitation en diffus sans conventionnement. La fonction sociale, jouée par le parc privé, est en voie de disparition et ce sont les organismes HLM qui accueillent les populations démunies en provenance du parc privé. L'État assume-t-il pleinement sa responsabilité de solidarité nationale ?
2. Avec le financement des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), les propriétaires privés bénéficient de subventions

majorées, or ces OPAH sont très peu ciblées. N'y a-t-il pas une nécessité pour les collectivités locales et l'État de définir des critères beaucoup plus précis pour que les fonds publics servent des objectifs sociaux et pas seulement la réhabilitation du patrimoine immobilier ?

3. Le 1/9ème est-il utilisé de façon pertinente ? N'y a-t-il pas une nécessité de revoir les critères d'attribution ?
4. Depuis 1987, l'État a incité les collectivités locales à définir des objectifs locaux en matière d'habitat pour progresser dans une programmation des financements affectés au logement. Ne peut-on pas envisager un usage local plus souple et un ajustement des financements publics selon les spécificités des marchés locaux du logement ?
5. Avons-nous une connaissance suffisante de ces marchés locaux de l'habitat ? Si l'on veut que les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) soient plus pertinents, ne faut-il pas envisager des financements plus conséquents pour les études préalables ?
6. Pour que les volontés politiques des collectivités locales s'expriment avec plus de pertinence par ces PLH, des conditions sont requises. Comment ancrer les conditions d'un réel partenariat public/privé pour que les diagnostics soient réellement partagés et pour que les objectifs soient définis collectivement. Tant que l'ensemble des partenaires concernés ne s'imprègne pas complètement des éléments de diagnostic et n'arrive pas à débattre d'enjeux et d'objectifs communs, les PLH ne seront pas des guides pour l'action collective.

J'avancerai enfin des positions personnelles :

Nous devons de plus en plus sortir d'une intervention partielle dans les secteurs publics du logement. Les PLH, auxquels une réelle efficacité a été reconnue, sont les PLH qui se sont assurés que l'intervention était pratiquée sur l'ensemble des segments du parc de logement, qu'il soit privé, qu'il soit public, qu'il soit en location, qu'il soit en accession : c'est la seule condition pour assurer une fluidité du marché du logement. Il y a, par ailleurs, **nécessité pour l'ensemble des partenaires à savoir articuler les échelles de réflexion**. Les questions qui ont été posées au niveau du groupe d'immeubles sont aussi importantes que les questions posées au niveau du quartier, de la ville et de l'agglomération.

A partir de là, dans le cadre de la définition de ces politiques locales de l'habitat, une responsabilité fondamentale des collectivités locales est en train d'émerger. C'est de penser certainement la question des immigrés dans la question du logement et le logement dans la ville. La responsabilité première des collectivités locales, c'est d'éviter que des secteurs entiers de la ville se dévalorisent. Cela suppose que **les collectivités locales, parallèlement à la définition des objectifs liés au logement,**

s'engagent massivement dans la définition d'une politique foncière de requalification d'espaces publics et de services urbains. Ces orientations n'ont pas été abordées, elles font partie intégrante du fonctionnement urbain et de la question du lien social.

Je voudrais vous rappeler qu'alors que l'Allemagne se trouve dans une période difficile de réunification, des expériences d'intégration des populations immigrées dans une ville comme Francfort où la population d'origine étrangère avoisine les 30%, sont riches d'enseignement. Les solutions viennent, avant tout, de la capacité d'innovation du système d'acteur. Pour que cette capacité d'innovation puisse se développer, ici, en Alsace en particulier, il me semble qu'une piste pourrait être **une plateforme régionale** qui regrouperait à la fois, l'État, les collectivités locales, des opérateurs privés et publics (logeurs sociaux, AREAL,...), les associations de locataires, des bureaux d'études pour à la fois, **créer de l'information, la diffuser et la capitaliser, capitaliser les diagnostics et capitaliser les acquis des expériences.** Ce pourrait être une dynamique favorable à l'évolution des mentalités et de la culture des acteurs qui interviennent sur cette question du logement et de l'immigration.

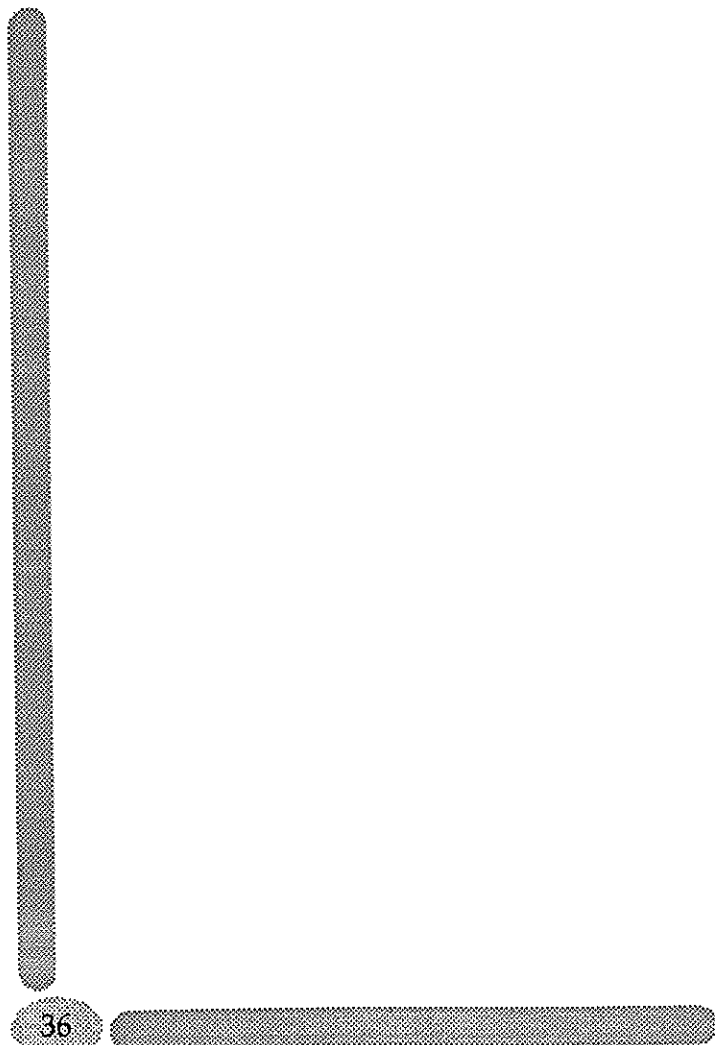
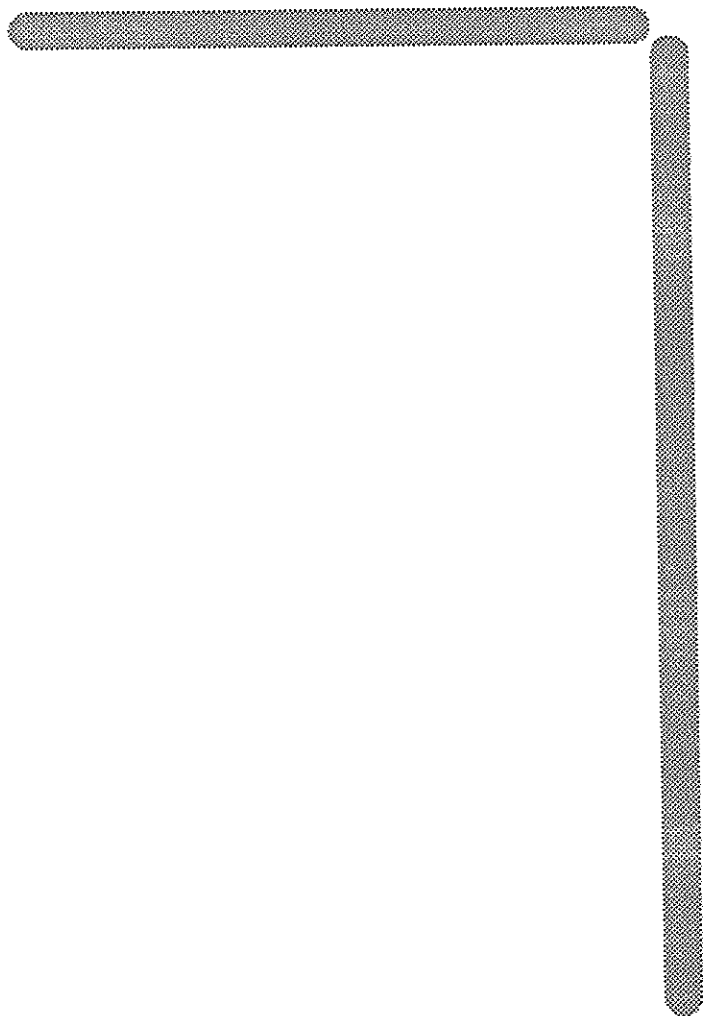
ANNEXES

- Rappel du Programme***
- Article paru dans la revue Actualités HLM***
- Article paru dans la revue Habitat et Société***



RAPPEL DU PROGRAMME DE LA TABLE RONDE

- À partir
de 9h00 **Accueil des Participants**
- 9h30 **Ouverture**
Alain JUND, Président de l'Observatoire Régional de l'Intégration et de la Ville
Jean-Pierre AYRAULT, Directeur Régional de la Caisse des Dépôts et Consignations
- 9h45 **Présentation des Intervenants**
Assina IDIRI, Directrice de l'ORI
- 10h00 **Mobilité résidentielle et intégration**
Patrick SIMON, Chercheur à l'Institut National d'Études Démographiques
- 10h30 **Mobilité résidentielle des étrangers en Alsace**
Murielle MAFFESSOLI, Directrice-adjointe et chargée d'études à l'ORI
- 11h00 **Table ronde**, animée par Sabine VETTER, Directrice d'études à l'ACEIF, avec :
- Alain BERTRAND, Chef de la Cellule Politique de l'Habitat et de la Ville à la DDE du Bas-Rhin
- Ufuk DOGRUSOZ, Chargé de mission au Fonds d'Action Sociale Alsace
- Jean-Marie FELLMANN, Membre du CA de l'AREAL, représentant HLM au CESA et Directeur général de la Colmarienne du Logement
- Hubert REYS, Directeur du Service Habitat et de la Politique de la Ville à la Caisse des Dépôts et Consignations Alsace
- Jacques ROSEN, Directeur du Service Habitat et Intégration à la Ville de Mulhouse
- Andrée SCHWOB, Conseillère municipale à la Ville de Barr
- Bertrand WAHL, Directeur du Patrimoine de Mulhouse Habitat
- 12h00 **Interventions de la salle**
- 12h30 **Synthèse des échanges et perspectives**
Ghislaine SOULET, Directrice Études et Prospectives à la CUS
- 12h45 Poursuite des échanges de manière informelle autour d'un buffet





Une rencontre régionale sur « le logement des immigrés et leurs itinéraires résidentiels en Alsace » s'est tenue, le 19 décembre dernier, à Colmar. Au cœur des débats, le questionnement sur l'existence et la nécessité – ou non – de mesures spécifiques aux étrangers.

Photo : A Colmar.

L'ALCHIMIE DE L'INTÉGRATION EN ALSACE

Dans l'après-guerre, hormis la Sonacotra, il n'y avait jamais eu de dispositif particulier concernant le logement des immigrés, qui occupaient souvent un habitat insalubre avant d'obtenir un appartement en HLM ayant les caractéristiques du confort moderne. Avec la politique de la ville, l'accent a été mis sur la concentration des immigrés dans des espaces, au nom de la mixité sociale. Résultat : des filtres limitent l'accès au logement des étrangers au moment même où les tensions sur le marché de l'immobilier sont particulièrement fortes. En voulant éviter l'effet de ghetto, on établit ou on renforce donc une politique discriminatoire à l'égard de ces populations.

Une mobilité très relative

En fonction de ces contraintes et des stratégies qui leur sont propres, les étrangers développent des itinéraires résidentiels différents. Algériens, Marocains et Turcs apparaissent très dépendants par rapport au logement social, alors que les Portugais, les Espagnols et les Asiatiques (Sud-Est), portés par une dynamique communautaire, sont davantage autonomes dans la recherche d'un logement. En Alsace, le statut de locataire occupe la première place chez les étrangers également sur-représentés dans le logement social, mais le marché n'offre pas beaucoup d'alternative et a tendance à assigner les personnes à résidence. Il y a donc eu une rupture des schémas traditionnels de mobilité tant au niveau national que régional.

Comment sortir de cet engrenage ? La plupart des acteurs, bailleurs sociaux, représentants des collectivités locales, soulignent la nécessité d'éviter les spécificités. Il n'est pas question de créer une filière d'accès au logement particulière pour les immigrés, avec des quotas, à l'image des politiques menées en faveur des plus démunis ou même des jeunes dans le Haut-Rhin. Les commissions d'attribution doivent rester consensuelles, indiquent les participants, même si les critères peuvent être définis en commun préalablement. Du côté de l'État, le discours ne semble pas identifier de politique spécifique, mais la mise en œuvre

de dispositifs dans le cadre de la lutte contre l'exclusion effectue bien une corrélation entre la précarité et le fait d'être étranger.

La solution résiderait plutôt dans les passerelles entre les différents segments de logements, suggère-t-on, dans la mesure où l'intégration existe lorsque l'on est acteur de sa trajectoire résidentielle. En poursuivant les PLH, instruments d'une politique concertée tenant compte des contraintes du bâti. En développant des programmes d'urbanisme plus fins, à l'échelle du lotissement. En continuant les démolitions dans les quartiers très dégradés. Enfin, en agissant sur l'offre de logements privés (AIVS). A Colmar, un projet se développe pour que les HLM puissent gérer près de 300 logements privés vides.

D'autres soulignent que le phénomène de concentration des étrangers est aujourd'hui une donnée nécessaire au processus d'intégration, qui se fait progressivement sur le mode associatif. Ainsi se crée une identité collective dans une perspective historique à l'image des quartiers populaires, lieux de vie et « bouillons de culture ». Il faut aussi penser à donner aux habitants des conditions de cohabitation satisfaisantes. Finalement, l'enjeu apparaît davantage spatial et culturel que quantitatif. Les bailleurs alsaciens font d'ailleurs remarquer que les problèmes de vie en communauté concernent aussi bien les Français que les étrangers... ■



Contact...

ORI, Observatoire de l'intégration et de la ville : 03.88.14.35.89.

* Cette rencontre a été organisée après la publication d'un rapport sur « la mobilité résidentielle des étrangers en Alsace », réalisé par l'Observatoire régional de l'intégration et de la ville. Elle réunissait, aux côtés de sociologues, des acteurs locaux du logement : des représentants de l'État ; l'AREAL ; des bailleurs sociaux : CUS Habitat, Mulhouse Habitat, La Colmarienne du logement, l'office de Sainte-Marie-aux-Mines, la société coopérative d'Illkirch, Graffenstaden ; des représentants des collectivités locales ; des associations ; des bureaux d'études et des cabinets spécialisés, des opérateurs techniques et la CDC



ENQUÊTE INED/INSEE

Portrait des immigrés en France



Les immigrés représentent 7 % de la population de la France en 1990. Ils forment une population plutôt jeune avec une majorité d'hommes. Une majorité d'entre eux sont ouvriers et le chômage les touche fortement. L'enquête de l'Ined réalisée avec l'Insee en 1992 précise également qu'au moins un tiers des immigrés se sont intégrés à la population française.

En 1990, la France comptait 4 166 000 immigrés (1), soit 7,4 % de la population totale. Cette part est restée stable depuis 1975, quand, en raison de la crise économique, le gouvernement français a stoppé l'entrée de travailleurs permanents. Le regroupement familial a alors représenté le plus grand flux d'étrangers. Près de 20 % seulement des immigrés vivent hors d'un cadre familial, c'est-à-dire sans conjoint ni enfant. Certains vivent seuls (10 %, soit une proportion identique à celle de l'ensemble de la population), d'autres sont hébergés en collectivité.

Parmi les immigrés recensés en 1990, 69 % ont gardé leur nationalité d'origine et 31 % sont devenus français par acquisition. Les plus nombreux sont originaires du Portugal, d'Algérie, du Maroc et d'Espagne et représentent à eux seuls 60 % de la population immigrée. Toutefois, la part des migrants en provenance des pays en voie de développement s'accroît, notamment de Turquie, d'Afrique noire et d'Asie.

Les immigrés forment une population plutôt jeune et les hommes y sont plus nombreux (52 %) que les femmes, alors que les femmes sont majoritaires dans la population totale de la France.

La plupart des enfants d'immigrés sont nés en France. En 1990, sur les trois millions d'enfants qui vivent dans une famille ayant à sa tête au moins un parent immigré, 80 % sont nés en France et ne sont donc pas eux-mêmes immigrés.

UN TIERS DES IMMIGRÉS VIVENT DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

Les immigrés venus pour travailler ont souvent été embauchés dans l'industrie, ils ont donc majoritairement peuplé les villes où leurs familles les ont rejoints. En 1990, un tiers des immigrés vivent dans l'agglomération parisienne, contre 16 % de l'ensemble de la population. Tous les départements de la région Ile-de-France comptent plus de 9 % d'immigrés, ce qui en fait la première région d'accueil, avant la Corse, le pourtour méditerranéen, la région Rhône-Alpes, le Haut-Rhin et la Moselle. A l'opposé, seulement

10 % d'entre eux vivent en zone rurale, contre 26 % de la population totale.

La population active immigrée représente 7,8 % de la population active totale en 1995. Globalement, son taux d'activité est identique à celui de l'ensemble de la population, mais il y a moins de femmes immigrées sur le marché du travail que l'ensemble des femmes. 59 % des hommes immigrés sont ouvriers, 51 % des femmes sont employées. Les immigrés sont fortement touchés par le chômage. En 1995, 20 % d'entre eux sont au chômage, soit 8 points de plus que la moyenne nationale, à l'exception des immigrés originaires des pays de l'Union européenne.

Les revenus d'activité constituent l'essentiel des revenus des ménages. Les immigrés occupent généralement des emplois moins qualifiés, ce qui explique une part importante des écarts de revenus. Parmi les ménages constitués d'un couple avec un ou plusieurs enfants de moins de 25 ans, le revenu moyen du ménage est inférieur à la moyenne nationale en 1991.

Il s'établit entre 115 000 F et 161 000 F selon que l'immigré est originaire de Turquie ou d'Espagne, alors que la moyenne pour l'ensemble des ménages est de 188 000 F.

23 % DES IMMIGRÉS SONT LOGÉS EN HLM

Disposant en moyenne de revenus moins élevés, ne se considérant pour certains que provisoirement fixés en France, les immigrés sont moins souvent propriétaires de leur logement (40 % des ménages immigrés en 1990, contre 54 % de l'ensemble des ménages).

A l'exception des originaires du Portugal, plus de la moitié des immigrés d'Europe sont cependant propriétaires.

La majorité des ménages immigrés sont donc locataires : c'est le cas de 54 % d'entre eux, 23 % étant logés en HLM. Les logements du parc locatif privé étant rares et chers, en particulier dans les grandes villes, les immigrés qui sont très concentrés dans l'agglomération parisienne et dans les régions industrielles se sont tournés vers le parc social. Plus de 37 % des originaires d'Algérie, du Maroc et de Turquie sont logés en HLM.



Les parcours résidentiels des immigrés,

l'exemple de l'Alsace

Une étude de l'Observatoire local de l'intégration et de la ville en Alsace montre une précarité spécifique au logement des étrangers. Paradoxalement, l'habitat facteur d'intégration se révèle aussi facteur d'exclusion.

L'Alsace, deuxième région la plus riche de France, s'est fait remarquer, faut-il le rappeler, par un vote parfois supérieur à 30 % en faveur du Front national dans certains villages. Quel est donc l'accueil réservé aux étrangers qui ont choisi d'y vivre ? Les immigrés sont-ils en moyenne plus mal logés que les autres personnes à catégorie sociale et à ressources identiques ? L'étude réalisée par l'Observatoire régional de l'intégration et de la ville* confirme qu'il existe, comme sur le plan national, une précarité spécifique à l'habitat des immigrés.

Ils sont 54 % d'étrangers aujourd'hui à être locataires en HLM, et se disent relativement satisfaits de leur appartement au niveau du loyer, du confort et de l'espace occupé (mis à part certains Turcs qui semblent avoir subi l'HLM). Ils occupent un logement

social depuis assez longtemps. En revanche, ils se montrent plus réservés sur l'immeuble et le quartier. Ainsi, la moitié d'entre eux souhaitent déménager pour des raisons d'insécurité ou bien pour changer de ville. C'est particulièrement le cas des Portugais. Le rêve étant d'habiter en maison individuelle mais aux yeux d'un tiers, cela reste utopique. Formant aujourd'hui un quart des personnes enquêtées, les locataires du privé sont réticents sur la vétusté, la taille et le coût de leur logement. Ils préfèrent, en revanche, leur quartier. Beaucoup disent avoir subi des discriminations pour accéder à un logement, ce qui a fortement orienté leur parcours résidentiel.

Au terme d'un long cheminement, seule une minorité de 19 % des personnes étrangères est devenue propriétaire, motivée par le désir de posséder une maison ou même par la contrainte. Ces personnes ont préféré acheter plutôt que d'habiter dans un endroit insalubre et d'attendre en vain un logement social. Les

→



accédants à la propriété sont plutôt récents, de nationalité turque au centre des villes et de nationalité italienne à la périphérie. Les conditions d'entrée en France ont joué un rôle décisif sur le type de logement occupé. Pour la majorité des personnes interrogées (81 %), l'arrivée directement en Alsace est liée à une migration économique et se conjugue avec le statut de locataire. Ainsi, plus de la moitié ont trouvé une habitation dans le parc privé en s'appuyant sur le réseau des compatriotes et de la famille. Le logement par l'employeur a été une pratique assez répandue, surtout chez les Marocains et les Turcs. C'était l'époque des baraquements de chantiers dans les années 60-70. Déjà adultes au moment de cette migration, nombreux sont ceux qui ont dû se contenter d'un habitat précaire, de la chambre de bonne au logement de fortune. Mais le précaire ne signifie pas provisoire puisque certains y demeurent encore (10 %), en particulier les Marocains. Après la première phase d'installation, les situations de précarité tendent à diminuer. Les trajectoires laissent observer

une relative mobilité, notamment pour des raisons professionnelles et pour accéder à un logement plus vaste dans le cadre d'un regroupement familial. La majorité des étrangers ont déménagé entre deux et quatre fois au total, souvent dans la même aire géographique. C'est ainsi qu'un quart des personnes interrogées se sont installées dans une commune lors de leur arrivée en France et ne l'ont plus quittée, par exemple Colmar et Sainte-Marie-aux-Mines. Les parcours résidentiels suivis par les immigrés font apparaître trois modèles principaux chez les locataires : le premier concerne ceux qui ont occupé immédiatement un logement HLM et y sont restés. Ils sont ainsi 26 % de sédentaires, surtout des Algériens et des Marocains, dans de grandes agglomérations comme Strasbourg, Mulhouse et Colmar. L'absence de perspectives, qui ne s'explique que partiellement par le contexte saturé du marché, les a rendus captifs de cet habitat. Dans le deuxième modèle, les familles ont transité par le privé de manière plus ou moins longue avant d'occuper un logement en

HLM dans lequel ils se trouvent encore aujourd'hui. C'est le cas de 17 % des personnes, des Turcs, des Algériens et des Marocains. L'obtention d'un logement social correspond alors à l'amélioration de l'habitat. Enfin, un dernier modèle est constitué par ceux qui ont exclusivement vécu dans le parc privé, principalement des Turcs et des Portugais, et a fait ensuite quelques propriétaires. Si dans le temps, les étrangers peuvent accéder aux différents parcs de logements, on s'aperçoit qu'ils résident presque toujours dans les secteurs les plus dégradés et dévalorisés du parc social et privé. C'est d'autant plus vrai que leur arrivée est récente. Leur parcours semble donc bien plus imposé que subi par tactique. ■

Delphine Billy



Les étrangers résident presque toujours dans les secteurs les plus dégradés et dévalorisés du parc social et privé.
Photo : cité Kronenbourg à Strasbourg.

* "Mobilité résidentielle des étrangers en Alsace", 1996. L'étude a été impulsée et en partie financée par la Caisse des dépôts. Elle s'appuie sur 88 entretiens menés sur six communes, auprès d'un échantillon représentatif des étrangers : un tiers de familles turques, 17 % marocaines, 16 % algériennes, 8 % italiennes et 8 % portugaises. Il s'agit pour l'essentiel de ménages mariés avec deux ou trois enfants. L'Alsace compte 1 624 600 habitants dont 128 700 étrangers, avec un taux de chômage de 75 % (source : Insee).



LA PARTICULARITÉ TURQUE

Première communauté étrangère en Alsace, la population turque est venue dans les années 70 voire 80, surtout dans le cadre du regroupement familial. Sa préférence pour le parc privé s'est très nettement affirmée et s'explique par la difficulté d'accéder au logement social, par des raisons professionnelles et par la volonté d'accéder à un quartier ou à une ville bénéficiant d'une image plus positive. "Les représentations sociales connotées péjorativement dont ils font l'objet contribuent, du fait du comportement des propriétaires, à les diriger vers certaines parties du parc privé", relève l'étude.

Dès lors, on observe deux profils bien distincts. Une majorité, peu mobile, qui ressent mal sa condition de locataire. L'autre partie, plus entreprenante, a acheté des maisons et des logements à réhabiliter dans les centres anciens de petites communes rurales bas-rhinoises ou au centre-ville de Mulhouse. Ces maisons réaménagées, agrandies seront parfois louées à des compatriotes. Cette dernière pratique est critiquée par les bailleurs et les élus (qui ont parfois usé du droit de préemption). Les tensions de voisinage avec les autochtones se multiplient. Créateurs d'entreprises, acquéreurs d'un patrimoine immobilier, les Turcs dérangent dans leur dynamique d'intégration. ■

RÉPARTITION DES MÉNAGES DONT LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE OU LE CONJOINT EST IMMIGRÉ SELON LE STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT ET LE PAYS D'ORIGINE (EN %)

Pays d'origine de la personne de référence ou de son conjoint	Propriétaire	Locataire ou sous locataire			Logé gratuitement	Ensemble
		Vide non HLM	Vide HLM	Meblé ou chambre d'hôtel		
Portugal	34,7	32,7	23,5	1,6	7,6	100
Espagne	52,6	23,2	16,9	0,9	6,4	100
Italie	64,7	17,1	11,5	0,7	6,1	100
Autre pays de l'UE à 12	52,7	27,5	8,7	2,2	8,9	100
Pays de l'Est	50,2	23,7	14,6	1,3	10,3	100
Autre pays d'Europe	57,8	26,9	7,1	1,9	6,4	100
Algérie	19,4	29,4	41,2	6,5	3,5	100
Maroc	17,0	34,5	38,9	3,8	5,9	100
Tunisie	25,8	37,9	29,7	2,7	3,9	100
Autre pays d'Afrique	21,1	39,0	29,9	5,7	4,3	100
Turquie	19,9	37,5	37,3	2,6	2,7	100
Cambodge, Laos, Vietnam	34,8	25,9	34,0	1,8	3,4	100
Autre pays d'Asie	28,6	45,0	14,5	5,9	6,0	100
Amérique, Océanie	31,0	43,6	12,2	6,1	7,2	100
Ensemble	39,7	28,8	22,6	2,7	6,3	100
France entière	54,4	23,7	14,5	1,4	6,0	100

Note : lorsque les deux conjoints sont immigrés, le pays pris en compte est celui de l'homme.
Source : Insee, recensement de la population de 1990.

UN CONFORT DU LOGEMENT PROCHE DE CELUI DE L'ENSEMBLE DE LA POPULATION

Contrairement aux idées reçues, le niveau de confort des logements des immigrés est aujourd'hui peu différent de celui de l'ensemble de la population. En 1990, 73 % des ménages immigrés vivent dans des logements disposant de tout le confort sanitaire (baignoire ou douche, WC intérieur et chauffage central), soit une proportion proche de celle de l'ensemble des ménages (76 %). Toutefois, des différences existent selon le pays d'origine. Les ménages originaires d'un pays asiatique autre que la Turquie sont les mieux logés : 87 % des immigrés du Cambodge, du Laos et du Vietnam habitent un logement avec baignoire ou douche, WC à l'intérieur et chauffage central. À l'opposé, les plus mal lotis sont les ménages venus d'Algérie, du Maroc et des pays de l'Est. Plus de 14 % d'entre eux ont un logement dépourvu soit de baignoire ou de douche, soit de WC intérieur. Les ménages

originaires du Maghreb sont en effet plus souvent logés dans le parc locatif public ou privé dégradé ; une proportion non négligeable des natifs d'Algérie habite aussi des chambres d'hôtel inconfortables. Quant aux ménages originaires du Portugal, le confort assez modeste de leurs logements s'explique en partie par leur spécialisation dans le gardiennage d'immeubles, où ils sont logés dans des conditions parfois très médiocres.

Quel que soit le nombre de pièces, les logements occupés par les ménages immigrés hébergent davantage de personnes. Dans les logements d'une seule pièce, on compte en moyenne 1,2 personne, mais 1,6 personne lorsque le ménage est immigré. Dans les quatre pièces, le nombre d'occupants s'élève respectivement à 3,1 et 3,9 personnes. ■

(1) Les immigrés sont par définition des personnes nées étrangères à l'étranger et venues s'installer en France.