

# Où logent les immigrés en Alsace?

## Une présence inégale dans les parcs de logement

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

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

### Répartition des immigrés dans les parcs de logements

#### Une région aux fortes contraintes

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

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

#### Les immigrés plus souvent locataires

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

#### Les immigrés surtout locataires dans le parc privé

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

#### Dans les secteurs les plus dégradés

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

Ainsi, on les trouve le plus souvent :

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

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

#### La présence dans les parcs varie selon les nationalités

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

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

## Facteurs explicatifs des trajectoires résidentielles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quelques tendances marquantes ces dernières années :

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

## ■ Facteurs temporels

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

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

## ■ Facteurs subjectifs

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

## □ Sources

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