

Contribution* à la réflexion de l'APR, Mars 2004

Habitat et Logement en Alsace

* Accédez aux autres documents disponibles sur notre site <http://www.apr-strasbourg.org/>
et inscrivez vous pour recevoir toute l'information APR.

PROGRAMME 2002 – 2003 : “ HABITAT ET LOGEMENT EN ALSACE ”

Dans le cadre de la Convention signée avec le PUCA au titre des PREDAT, l'APR a engagé une **réflexion** propre et des **échanges ouverts** sur la thématique du logement et de l'habitat en Alsace, en fonction de plusieurs constats établis sur la région et des enjeux qui y sont exprimés sur ce domaine. Elle propose , comme souhaite le faire apparaître ce Dossier, quelques démarches et contributions pouvant fournir des éclairages utiles.

Beaucoup de travaux, les uns d'ordre général (législatif ou réglementaire, de politique publique, d'urbanisme...), d'autres cadrés plus régionalement ou localement (observatoires, diagnostics, programmes, projets...) sont consacrés à la présente thématique et servent de bases au positionnement de ce rapport qui ne les reprend pas. Son propos vise principalement à souligner quelques orientations d'analyse et ouvertes à débats, destinées à susciter des croisements d'approches fructueux.

Diverses spécificités relatives régionales sont prises en compte en préalable :

-un accroissement démographique d'ensemble (+ 0,73 % par an), exprimé dans les deux derniers bilans intercensitaires, additionne une attractivité reflétée par des soldes migratoires positifs, en particulier parmi les catégories d'âges actifs jeunes, et le maintien d'un solde naturel se situant à +0,46- 0,47 % par an, malgré une tendance au vieillissement comme en bien d'autres régions. Les perspectives de l'INSEE font envisager 2 millions d'habitants en 2030. Dans le même temps, la demande en logements est , comme ailleurs , influencée par la poursuite de mutations structurelles dans la composition des ménages. Ces “ données ” expriment ainsi des besoins d'ajustements dans les parcs existants, et de nouvelles réalisations diversifiées d'accueil résidentiel méritant d'être affinées.

-La tension exprimée sur la demande en logements concerne la plupart des segments du locatif (social public, aidé, privé) et de la résidence en propriété : globalement, en 1999, les résidences principales sont au nombre de 750 000 pour 1,73 Mo d'hab., soit 43,3 pour 100 habitants, alors que la moyenne française est de 49 pour 100. Et elle s'accroît notamment sur le logement social. Ainsi, l'Observatoire de l'Habitat de l'ADEUS fait état de 14 500 demandeurs en instance sur le seul département du Bas-Rhin (septembre 2003). Et ce déficit interfère avec une sensible progression de la précarité économique et sociale dans la région.

-l'examen des caractères structurels des parcs résidentiels fait ressortir plusieurs contraintes qui freinent les possibilités de trajectoires résidentielles. Ce qui appelle, pour une région soucieuse de ses équilibres territoriaux à diverses échelles et d'adaptations dynamiques, des efforts accrus d'ouverture de l'offre, de meilleure répartition des actions entreprises.

-l'Alsace connaît d'importantes pressions sur le foncier, objet d'un marché tendu sous l'effet des processus d'urbanisation (habitat, activités, équipements et infrastructures) consommateurs d'un espace ici " bien rare et fragile ". Après d'autres, l'APR sait combien les coûts élevés des terrains et de l'immobilier entravent des dynamiques de réalisations (nouvelles et de remodelage), d'autant que les moyens de régulation et de mobilisation par les acteurs publics sont pour l'heure limités. Il semble cependant judicieux d'approfondir au moins par familles de territoires et en prospective les déclinaisons de ces contraintes.

-Il semble en outre essentiel d'intégrer à la thématique le rôle des mentalités, des comportements et des représentations : au regard du logement social, de la mixité, des processus de " ségrégation " et de " sécession " ; au plan de " l'investissement affectif " placé dans son logement, son cadre de vie, son patrimoine et de l'accession à la propriété ; dans la forme urbaine (ou villageoise). C'est une dimension " culturelle " interpellant les élus, les opérateurs comme les habitants

-la ou les manière(s) de poser les articulations entre logement et habitat, entre l'habitat et les autres pôles de la vie (travail, services, loisirs) et entre habitat et mobilités- déplacements (dessertes, centralités fréquentées, etc.. se trouve(ent) influencée(s) par : la densité générale (ici = 209 hab / km²) ; la densité du semis urbain ; les maillages territoriaux en services, en infrastructures... ; la concentration / dispersion des lieux d'activités économiques ; les questions environnementales, qui combinent polarités et linéarités de manière complexe.

Ce dossier s'articule ainsi :

- 1) Elaboration de la thématique " en interne " (2002)
- 2) Propositions présentées en Ateliers- débats
- 3) Quelques approfondissements conduits en 2003
- 4) Bibliographies
- 5) Annexes

ELABORATION DE LA THEMATIQUE (2002)

La réflexion de l'APR sur les questions du logement et de l'habitat en Alsace avait été lancée dès 1998, dans le cadre de préparation d'un rapport destiné au Conseil Régional d'Alsace avec lequel l'Association avait passé convention en vue du Schéma régional d'aménagement et de développement (SRADDT). Elle s'est poursuivie et relancée avec le présent Marché signé pour 2002- 2003 avec le PUCA au titre du PREDAT-Alsace, d'abord sous forme de séminaires internes dont voici la synthèse. En " position centrale ", sont mis : 1) l'intérêt de considérer l'habitat (le logement et son insertion dans un cadre de vie) en tant que pôle très " investi " par chacun, en même temps lié à d'autres besoins (travail, services, loisirs..) et par là composante des politiques urbaines et territoriales globales ; 2) l'utilité d'en faire l'analyse en tant que " champ de croisement " de plusieurs échelles et de politiques : politique du logement définie au plan national, avec ses déclinaisons régionales et locales ; politiques d'équilibres territoriaux relevant plutôt des choix régionaux(et infra- régionaux) ; politiques d'urbanisme ; niveaux des " bassins d'habitat " et des marchés sous- régionaux et locaux de l'offre et de la demande, du foncier.. ; 3)la connaissance fine des structures, des distributions, des évolutions des parcs résidentiels en rapports avec celles des peuplements et populations.

Trois axes principaux d'investigations ont alors été sélectionnés.

1- La politique du logement et ses acteurs publics.

Le volet " logement social locatif " y tient une place majeure, car c'est un dossier urgent dépassant les seuls enjeux sociaux. Il y a lieu d'en faire une analyse à entrées multiples. Voir ses traits de constitution, de répartition et de composition de l'existant, orientant les formes et modalités des récentes et actuelles actions : production, réhabilitation, " renouvellement urbain ", financements, systèmes d'aides, et relations aux autres politiques (de la Ville, d'action sociale, d'urbanisme, voire de peuplement).

Tous ces éléments –bien saisis par les différents services des partenaires publics, avec le regard de leurs propres structures, moyens et stratégies –méritent une approche diachronique en région, qui y

inclut les mutations des compétences et leviers d'Etat et leurs articulations aux acteurs publics régionaux et locaux, eux-mêmes de plus en plus sollicités et partenaires, comme aux bailleurs sociaux amenés à évoluer également (pris entre les impératifs d'améliorer des réalisations, des adaptations, des gestions malgré des lourdeurs structurelles pour plus de mixité et d'efficacité, et ceux d'accueillir les plus défavorisés et précarisés, de par leurs missions sociales).

Il y a lieu, parallèlement, d'affiner des analyses territorialisées, pour éclairer les contrastes qui tendent à s'aggraver en termes de "ségrégation" et de "sécession", d'écarts de répartitions des moyens et des actions publiques entre grandes agglomérations, villes moyennes et milieux ruraux ; pour évaluer localement les distorsions entre demande et offre (nature et intensité de celles-ci) et les degrés d'adéquation aux géographies de la précarité et de la pauvreté.

Il semble en outre positif de lire ces caractérisations au prisme de l'urbanisme : requalification urbaine ; rapports des quartiers concernés à la ville prise dans son ensemble ; rééquilibrage du peuplement et de la mixité ; maîtrise des modalités de péri-urbanisation ; place des innovations qualitatives ou processuelles dans la construction... qu'il est utile de comparer aux démarches de pays voisins en la matière ; mise en corrélation avec les autres grands dossiers urbains (PLH-PDU, OPAH, constitution de nouvelles centralités (gares par ex.).

Les dimensions intercommunales sont enfin à explorer, pour ce qu'elles peuvent apporter de correctif à des attitudes trop exclusivement communales – volontiers reproductrices de leur propre contenu de peuplement ou choix d'habitat – pour y insuffler davantage de solidarités et de mutualisations d'actions et d'enjeux.

2- Analyse plus large des parcs résidentiels, et dans une approche de marché

Le recensement de 1999 fait état, dans l'ensemble de la région, de 329 655 logements en immeubles collectifs, soit 48,6 % du total des résidences principales. Pour le seul Bas-Rhin, ce sont 204 816, soit 50,8 % ; mais seulement un quart (env.50 000) relève du logement social. En taux de progression intercensitaire, les logements en collectif ont progressé de 13,1 %, quand les gains totaux de résidences principales sont de 8 %.

Pour leur part, les maisons individuelles entrent pour 49,8 % du logement en région (avec un gain de l'ordre de 13,9 % entre 1990 et 1999).

Il y a donc d'importants segments à considérer par delà le logement social ; les uns urbains, anciens ou plus récents (84,5 % des immeubles collectifs sont situés dans les unités urbaines dépassant les 5000 hab.), d'autres largement péri-urbains ou en communes multi-polarisées des aires urbaines, ou encore en espaces à dominante rurale, et dont la dynamique relève d'autres acteurs que publics – même si certains lotissements sont initiés par des municipalités. L'APR, en conséquence, s'intéresse à toute étude portant sur ces marchés portés par le privé : marché de la construction, transactions, location, et répartitions comme aux conditions de ces flux et réalisations ; modalités de "mixité sociale" qu'ils génèrent... Une attention est à porter au croisement de ces éléments avec les mutations sociales, les fragmentations de la demande, les segmentations de l'offre, les stratégies des détenteurs et intermédiaires du foncier et de l'immobilier, les modes de régulation, ajustement ou correction des dysfonctionnements, les contraintes de coûts répercutées sur certaines professions (architectes par ex.).

3- Transversalement, la sociologie de l'habitat ressort comme une "entrée" de base.

L'évolution socio-démographique en région est à intégrer et à affiner, en termes de renouvellements des peuplements et de mutations socio-professionnelles. Mentalités et comportements (les représentations) jouent également un grand rôle : vis à vis du "logement social", des valeurs patrimoniales ou d'usage du logement, des exigences en qualité du cadre de vie, en forme urbaine, en mobilité, en recours aux services. Vis à vis aussi des processus de renouvellement urbain, de péri-urbanisation (cf. ségrégation ou sécession).

Cet axe renvoie aussi aux conditions de trajectoires résidentielles, bloquées ou ouvertes, et l'attention qu'on leur porte.

Des déclinaisons d'ordre sociologique sont à considérer selon les lieux de vie : en habitat dense (quartiers et ensemble urbain) des grandes agglomérations ; dans les différentes couronnes de celles-ci ; dans et autour des autres tailles de villes ; dans les villages et bourgs des territoires plus ruraux.

N.B. Les approches juridiques et réglementaires, sans être négligées, ne constituent pas directement une “ entrée ” particulière.

REFLEXIONS EN ATELIERS – DEBATS OUVERTS

Atelier- débat du 21 février 2002 à Strasbourg (Pôle Européen de Gestion et d’Economie).

L’APR a organisé un Séminaire de rencontre et d’échanges d’idées sur la thématique du logement, avec pour point de départ la projection d’un film : “ **A dire de Maires** ” réalisé par l’Association GRAIN, dans lequel des élus s’expriment sur ce sujet. Une trentaine de personnes (élus, fonctionnaires d’Etat ou de collectivités, universitaires et chercheurs, architectes, bailleurs sociaux, animateurs d’associations) a participé aux débats qui ont abordé certes le logement social mais aussi plus globalement la thématique de l’habitat. Les lignes qui suivent en donnent un essai de restitution synthétique.

Le film a montré que la prise en charge du logement social est revendiquée par les collectivités territoriales. Pour elles, l’enjeu est à la fois social, urbanistique et d’équilibre urbain. Il s’agit de ne pas se laisser s’aggraver des handicaps et des situations difficiles de résidence parmi leurs populations les plus modestes ; de maintenir un peuplement garantissant les effectifs scolaires, une vie commerçante, une animation locale diversifiée..., de résorber, par le choix de petites opérations (une dizaine de logements) des “ dents creuses ” dans le tissu urbain ; de permettre des choix ou des parcours résidentiels plus ouverts... En tout cas , d’œuvrer à la constitution de logements de bonne qualité dans le souci de meilleure mixité.

Le film ayant été réalisé pendant la période d’établissement de la Loi SRU, l’expression politique s’est en effet posée en termes de mixité sociale et de mixité urbaine. Sur l’articulation aussi entre “ projet urbain ” et “ projet social ”, via le souci de susciter des opérations offrant un éventail de taille et de gamme de productions avec recours, si possible, à des opérateurs multiples –associant parfois réalisateurs publics et privés-.

Les stratégies les plus évoquées visent à “ mixer ” logement social nouveau et habitat préexistant en proximité, à faire prévaloir une diversité de “ produits ”. En général, la municipalité entend s’impliquer “ en amont ” de l’activité des bailleurs sociaux sollicités et en organisateurs des partenariats avec les acteurs privés.

Les volets majeurs du débat

Autour du logement social

Le film met l’accent sur les démarches actuelles de constitution des nouveaux éléments de parc social. Mais il faut en considérer l’ensemble dans toute son hétérogénéité, imbriquant les ampleurs, les âges, les qualités et les stades de réhabilitation ou d’adaptation des opérations , les statuts eux-mêmes divers des réalisateurs et des gestionnaires, ainsi que l’hétérogénéité des populations résidentes.

Les grandes opérations des années 50 –70, gérées par les grands bailleurs sociaux, sont les plus stigmatisées, jusqu’à dé- qualifier les quartiers où elles sont situées. Dans leur peuplement, on met volontiers l’accent sur les “ cas sociaux ”, les “ communautés ”, sur les attitudes d’incivilité ou de violence. Or, tout n’est pas aussi “ problématique ” partout. Ces appréciations généralisatrices et réductrices méconnaissent certaines difficultés : à développer de réels parcours résidentiels (ressources, composition des ménages, conditions au regard de l’emploi) ; à saisir , avec l’évolution des strates successives d’occupants depuis les années 60, les transformations des besoins sur le logement et sur ses aménités environnantes... Elles occultent ou sous –estiment les réhabilitations (logement, immeuble, environnement), les éléments concrets d’ancrage- appropriation volontiers exprimés par les habitants- acteurs de “ lien social ”. Elles mettent en porte- à- faux les efforts financiers que l’action publique leur consacre... Autant de correctifs que des intervenants ont tenu à apporter à des représentations qu’il faudrait plus objectivement construire...(exemples pris dans les “ cités ” de la CUS).

Les très petites réalisations récentes ou actuelles de logements sociaux, plus aisément intégrées à la forme urbaine en tissu dense sont jugées plus favorablement ; encore que leur acceptation soit parfois

fonction de l'opérateur social intervenant, des conditions d'attribution, et des choix de taille et de qualité des logements eu égard aux attentes sociales locales, plutôt que générales. Quoiqu'il en soit, leur production, en région, est trop limitée pour, disent certains, constituer une solution autre que partielle à l'ampleur des besoins ou au blocage des trajectoires résidentielles.

Amalgames et écarts d'appréciations

Plusieurs participants ont souligné l'effet pervers de "corrélations par trop automatiques" faisant assimiler "logement social" à "statut locatif", le logement social aux "HLM", le locatif social aux grands immeubles collectifs...D'où appels à des efforts "pédagogiques".

Sont relevés d'importants écarts d'appréciation selon les familles de localisations.

Villages, bourgs et petites villes se positionnent, au regard du logement, de manière abrupte. Leur préférence d'extension communale va à la maison individuelle en propriété et au lotissement. Leurs populations "enracinées" voient, dans la production du "locatif" l'arrivée d'allochtones jugés "volatils" et une concurrence à l'accession à la propriété ; dans le "locatif social" une production "bas de gamme" que peupleront des personnes sources de nuisances...Au mieux est acceptée la transformation d'éléments patrimoniaux de la commune en résidences locatives peu nombreuses et insérées dans l'ancien bâti.

Les attitudes en proches périphéries d'agglomération sont plus nuancées, car souvent les mentalités sont plus urbaines et les perceptions de l'offre et de la demande plus fragmentées : bien que la frilosité puisse aussi s'y manifester au sujet du logement social (cf. des communes soumises aux prescriptions de l'article 55 de la loi SRU).

En aire urbaine dense, les représentations restrictives les plus explicitées émanent de riverains d'opérations (craintes de gênes de divers ordres). L'achat par les bailleurs sociaux de bâtiments soumis à réhabilitation, ainsi que les soutiens de l'ANAH aux propriétaires en vue de conventionnements paraissent constituer des démarches mieux acceptées. Mais les structures bâties des parcs anciens répondent mal aux besoins fréquents dans les grandes villes en logements de 4- 5 pièces ou plus.

Autre déficience de représentation : la question de la gestion du logement social, trop facilement "mis sur le dos" du seul bailleur social, considéré comme responsable à la fois du logement, du fonctionnement social du site, et de tout ce qui l'environne.

Des aspects plus techniques

Les problèmes d'adéquation entre offre et demande ressortent de quelques chiffres établis sur l'Alsace. La diminution de la taille des ménages, qui est un fait général en France, et tout autant sensible en région, devrait se satisfaire d'un parc composé de 64 % de résidences principales ayant 4 pièces ou plus (RGP, 1999) (moyenne nationale = 59 %). Mais ce trait est principalement rural, ou présent dans les villes de moins de 20 000 hab. Par contre, la part des logements de moins de 70 m² s'élève à 42 % dans les quatre plus grandes agglomérations au sein desquelles les répartitions sont très contrastées selon les quartiers. Plusieurs y ont des taux d'occupation par logement élevés. Donc il est nécessaire de déterminer finement les évolutions comparées de structure des parcs et des peuplements, comme des structures des ménages... en cernant cette question selon les tailles de villes et selon les grandes catégories de résidences (propriété, locatif privé et locatif social).

Le coût de foncier, très prégnant en Alsace, est mis en avant à la fois par les bailleurs sociaux opérateurs, les collectivités, les promoteurs privés, et les architectes ; il y est dénoncé comme facteur de surcoût des opérations dont les effets sélectionnent de fait les populations accédantes.

Les conditions et modes de production du logement social en font un secteur "déficient", ou au moins nettement moins rémunérateur pour les équipes d'architectes.

Le beau succès en Alsace des "prêts à taux zéro", ouvrant de bonnes conditions à l'accession à la propriété invite à ne pas aborder les offres de logements trop exclusivement en termes de statut locatif. Il serait utile de s'intéresser aux études et aux bilans qui aideraient à en apprécier l'impact en région (et où).

L'expérience de production du logement, notamment social, à Karlsruhe incite à mieux connaître les méthodes par lesquelles ont été conduites des recompositions urbaines à finalité sociale, qu'il faut

examiner dans le temps long (env. 30 ans), comme avec ses degrés de constance dans la mise en œuvre et dans le suivi, chez nos voisins badois.

Orientations de politiques de l'habitat

Plusieurs interventions ont exploré la notion de mixité sociale. Ont été dénoncées comme trop restrictive la définition du logement social dans l'application de l'article 55 de la Loi SRU ; les choix portant sur la promotion de la mixité dans le PLH de la CUS ont aussi été débattus. Les bailleurs sociaux ont été invités à y travailler à l'échelle des immeubles, dans les adaptations de parcs sociaux existants, les réhabilitations, les reconstructions couplées aux démolitions de tours ou barres vétustes, dans les conventionnements... Il ressort enfin comme nécessaires les couplages entre objectifs de mixité et analyse des recompositions sociales dans les quartiers, comme entre volonté de mixité et démarches de qualité de l'habitat.

D'autres participants désirent que l'approche de la politique de l'habitat prenne en compte des échelles plus vastes que la commune. Celle des "bassins d'habitat" est à relancer (proche des bassins d'emploi) ; celle des intercommunalités (pour mobiliser la TPU, pour mutualiser des compétences ; ou encore celle des "territoires de projet" (Pays, Agglomérations), surtout lorsque ceux-ci reflètent des composantes culturelles affirmées et exprimées par des aspirations partagées.

En conclusion, par delà les intentions et les efforts, diverses difficultés interfèrent : les moyens et les cadrages (souvent rigides), les opinions (fréquemment frileuses, empreintes de forts préjugés), les prix fonciers et immobiliers (handicapants), les mobilisations "techniques" (inégaux entre collectivités locales) : surtout quand les dynamiques à promouvoir sont inscrites dans le long terme et à plusieurs niveaux spatiaux... Sur le logement social, à l'évidence, il n'est plus pertinent de le considérer comme un "moment transitoire" vers l'accession à la propriété, ni comme un "segment spécifique" ou comme une "forme urbaine" qui serait "particulière", et "conditionnée a priori".

Participation de membres de l'APR au Séminaire national des PREDAT de Novembre 2002, CPAU- Aquitaine (Bordeaux- Lomont).

Plusieurs membres de l'APR ont assisté à cette Journée et à ses débats. Surtout, Mr **Maurice BLANC** y a **présenté une communication : "Renouvellement urbain : les paradoxes de la mixité sociale"**.

Le texte de cette intervention est fourni en annexe. M. Blanc y développe différents paradoxes d'une notion posée en "alternative" aux "ghettos". Certes, constate-t-il, sont mis en œuvre des mixités d'ordre social : mixité scolaire avec des effets positifs ; mixité professionnelle (encore qu'avec des déclinaisons d'inégalités substantielles), et assez courante mixité intergénérationnelle... Mais sa transposition dans l'habitat demeure idéalisée, rêvée, dès lors que sa réalité et ses contournements peuvent en faire un leurre.

En limites de cette ambition, il relève : 1) souvent, on n'y mobilise que des indicateurs insuffisants (le % de logements sociaux) ; 2) on la présente par trop dans des cadres communaux (trop étroits, ou trop globaux, selon les cas et les niveaux d'analyse) ; 3) différents habitats segmentent certains aspects d'accueil de populations (cités universitaires, résidences pour personnes âgées, foyers de jeunes travailleurs...) ségrégeant socialement des groupes spécifiques ; 4) en regard, on sous-estime les "sécessions" opérées par les catégories les plus aisées ; 5) des tris entre "bons" et "mauvais" voisins existent plus ou moins insidieusement : les "insolvables" des grands ensembles, les garanties exigées lors de réhabilitations... 6) la mixité sociale dans les parcs sociaux découle des modes d'attribution ...

Une nette focalisation s'opère sur l'objectif d'intégration des étrangers. Si l'on fait prévaloir des préoccupations de brassage et de dispersion, on court le risque d'accentuer leur marginalisation, d'affaiblir les soutiens culturels qu'ils recherchent auprès de leurs compatriotes durant cette phase. La concomitance des difficultés de l'emploi et de la venue des familles rend ces ménages tributaires du seul logement décent accessible : le logement social, dont ils deviennent "captifs" - et, souvent, c'est dans des parties dégradées de ce parc. S'opère alors le cumul : concentration + stigmatisation (ils sont fréquemment pourtant bons payeurs et ne sont pas les plus exigeants).

La mise en jeu réciproque du Droit au logement et de la mixité sociale crée des injonctions paradoxales chez les bailleurs sociaux ayant à loger les pauvres (d'où des déficits, des besoins de mutualiser les impayés..) et à être de bons gestionnaires (d'où des processus de sélection..); ce qui renvoie aux déficiences des aides publiques.

Dans ces conditions, comment approcher la part de rêve d'une mixité qui re-crèrerait une communauté de voisinage harmonieuse (cf.village), dépasserait les antagonismes de classe par des relations et échanges confiants ?

APPROFONDISSEMENTS NOURRIS D'EXPOSES DE SPECIALISTES (2003)

L' APR, en 2003, a repris ses séances internes de travail en invitant divers spécialistes traitant chacun d'un ou deux champs de réflexion ou d'action, dont il va être maintenant rendu compte .

Mr Jean-Marie REICH (Groupe “ Habiter- Alsace ”) : Le logement social adapté ; le locatif en milieu rural.

Le Groupe “ Habiter Alsace ” s'occupe d'un parc de 1000 logements et est spécialisé dans l'immobilier locatif social. Sa production, réalisée principalement dans le Bas-Rhin, s'établit en moyenne à 50 logements par an, dont 20 en logements sociaux adaptés (v. ci-dessous). Le groupe établit aussi des études et des instructions de permis de construire sur demande des communes ou du Service départemental d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) du Bas-Rhin ; par exemple pour des PLH, des réhabilitations- transformations d'habitat ancien. Il effectue des expériences sur l'habitat déréglé (en s'appuyant sur une circulaire de 1980 relative à l'habitat adapté, et en le négociant avec la DDE), ainsi que sur des aspects techniques (chauffage, diagnostic immobilier..).

Le groupe rassemble en Association une vingtaine d'adhérents, parmi lesquels une SEM de communes de tailles petites ou moyennes, une société d'HLM, et des organismes collecteurs du 1 % logement. Il a des liens étroits avec l'ARIM- Alsace, dans le cadre de PACT bas-rhinois et haut-rhinois, et travaille , avec le concours d'associations, à l'accompagnement social.

Chef de file départemental dans le logement social adapté, il précise que :

-la population concernée est composée de personnes en grandes difficultés, dont les ressources sont inférieures à 60 % du minimum requis pour l'accès au locatif social habituel, voire dé- socialisées. Ces habitants sont pré- désignées : généralement des familles nombreuses rassemblant 2 ou 3 générations, et considérées comme “ captives ” de ce type d'habitat. Un sur dix seulement arrive à en sortir pour entrer dans le parc “ classique ” ;

-le montage de telles réalisations s'avère long (2- 5 ans) ; mais son utilité est attestée par l'absence de vacance hors travaux ;

-le parc a besoin 1) de dépenses d'entretiens lourdes, car ce type de logements vieillit rapidement, ce qui engendre des surcoûts importants ; 2) de nouvelles réalisations, du fait d'un nombre croissant de familles en grande précarité, et de la part trop modeste des grands opérateurs sociaux sur ce créneau ;

-la répartition des interventions inclut des immeubles urbains à Strasbourg (Gare, Krutenau..) et dans des villes moyennes ou petites. Leur gestion , en accompagnement social, se fait avec l'indispensable concours d'associations à vocation sociale.

Le groupe réalise parallèlement des logements locatifs en milieu rural. Ceci dès les années 85 alors que les services de DDE “ n'y croyaient pas ”. Sont intéressés des cantons dont les populations , majoritairement, n'ont que de faibles revenus, ou des petites communes à ressources limitées. Les interventions concernent des transformations de patrimoines communaux (anciens presbytères ou écoles, locaux disponibles) ; elles se situent notamment en Alsace bossue et dans les cantons par ex. de Seltz ou de Hochfelden... Cela constitue des chantiers d'envergure limitée, très atomisés à l'échelle départementale.

S'ajoutent à ces travaux des chantiers de transformation d'anciennes fermes, comme dans le Kochersberg, éligibles aux OPAH depuis la loi SRU, où est tentée une double mixité : dans le statut des logements (locatif et accession à la propriété) et dans l'architecture (corps réaménagés et maisons individuelles groupées).

La discussion fait émerger quelques difficultés régionales.

Le logement adapté renvoie directement aux attributions réservataires. Si les modalités en sont maintenant davantage négociées –moins autoritaires et “maladroites”, il reste que ce volet du peuplement induit de mauvaises appréciations qui se répercutent sur la dynamique des projets dans ce champ précis et sur l’ensemble des représentations accolées au logement social.

A propos des opérateurs, est déplorée l’atomisation des bailleurs sociaux en Alsace : plus de 80 organismes ! d’où des problèmes de saisie globale des situations, des actions, ainsi que des faiblesses dans la mise en cohérence de leurs interventions. L’est aussi la fréquence des SEM locales sous influence du pouvoir politique local ; si celles-ci réalisent une gestion fine de leur parc, si elles ont une bonne connaissance des candidats locaux, d’aucuns redoutent un risque de sélectivité à l’accès, malgré l’obligation qui leur est faite de quotas émanant des règlements d’attribution- réservation. En revanche, un de leurs atouts est de pouvoir disposer de terrains alloués par les communes en bail emphytéotique.

La focalisation des analyses sur les ensembles urbains majeurs entraîne une sous-évaluation des besoins dans les territoires à dominante rurale ; l’accent mis sur la précarité urbaine occulte la pauvreté, les situations précaires et les difficultés de l’emploi et du logement dans les campagnes alsaciennes.

Conseils généraux et Conseil régional sont, comme les élus locaux, devenus plus en phase depuis une dizaine d’années avec les attentes sur le logement, à mesure que les dispositifs d’Etat sont apparus comme insuffisants.

Mr Alfred KOERING (expérience dans la banque et dans l’urbanisme)

Son exposé aborde deux volets, nourris par sa réflexion sur ses deux domaines de spécialité.

Aspects conceptuels liés à l’histoire de l’urbanisme

Le “lotissement”, dans l’acception courante, est une marque majeure des couronnes récentes et actuelles de péri-urbanisation. Mais, antérieurement, il a été une étape du développement suburbain lors de la Révolution industrielle en même temps qu’un “concept d’habitat” plutôt qu’une forme d’occupation du sol. F. les “suburbs” britanniques, les “cités-jardins” liées aux mouvements hygiénistes... La “Siedlung” prône la combinaison d’objectifs de valeurs positives (hygiène, morale, services de proximité, rapport à la nature...). En pays germaniques, réforme sociale et mouvements coopératifs ont tôt pris en compte le registre du logement, avec souvent une réflexion architecturale ou artistique associée. C’est là une clé de lecture de développements suburbains plus ou moins “modélisés” (types reproduits), ciblant certaines catégories d’habitants.

Cette approche a été moins présente en France où rares sont les références architecturales dans le développement des premières banlieues. En Alsace, les influences badoises, allemandes ou suisses ont cependant laissé quelques traces, et il subsiste dans les mentalités des références au concept de Siedlung lorsqu’on aborde les questions d’habitat.

Pourtant, la banalité des lotissements contemporains semble montrer que l’on s’en éloigne.

Aspects juridiques et financiers

Le Droit allemand de 1875, qui admet une restriction au droit de propriété, a marqué amplement les politiques foncières et immobilières des collectivités territoriales. En outre celles-ci ont en charge bien des aménagements urbains et nombre d’entre elles ont usé d’un droit de reprise d’équipements collectifs. Il en subsiste quelques traits dans le Droit local d’Alsace- Moselle, et dans des préoccupations municipales.

De plus, l’institution du Livre Foncier en Alsace (différences avec le système français de conservation des hypothèques) permet la recension du propriétaire, d’informations sur les biens, une consultation aisée, et une grande rapidité de mise en œuvre. En outre, le droit local apporte une commodité de gestion du système hypothécaire et un regard apaisé sur l’hypothèque (non jugée infamante). En Allemagne, le crédit hypothécaire est un marché ouvert aux épargnants ; il permet des paiements étalés sur 30- 40 ans...

La structure bancaire alsacienne, largement adossée aux systèmes coopératifs ou mutualistes, offre pour l’habitat à la fois un maillage dense, un apprentissage précoce au placement et à l’épargne, des facilités d’interlocuteurs aux salariés ou aux PME en quête de crédits. Beaucoup d’organismes

s'occupant des agriculteurs ont incité ou aidé aux " montages " de lotissements en milieu rural ou péri-urbain, comme facilité des glissements d'investissements entre biens ou locaux d'exploitation et résidence ou habitat.

Ces diverses modalités sont jusqu'ici trop peu prises en compte dans l'analyse des questions relatives à l'habitat dans la région alsacienne.

Mr André KOCHER (sociologue, Conseil général du Haut-Rhin)

Son intervention développe ses observations formulées lors de l'Atelier- débat du 21 février 2004, et reprend une étude effectuée en 2001 sur **le logement locatif en milieu rural** au sein de l'ADAURH (Assoc. pour l'Aménagement, l'Urbanisme et l'Habitat dans le Haut-Rhin) et destinée à éclairer une politique départementale de réalisation de logements sociaux hors agglomérations urbaines. Dans ce département, à part quelques vallées industrielles, en effet, l'absence de locatif est en effet ressentie aujourd'hui de manière sensible.

Sa démarche, sociologique, associe des entretiens avec les élus, des bailleurs sociaux et des habitants et l'exploitation d'articles de presse, de pétitions, d'enquêtes publiques ou de bulletins municipaux.

Le stéréotype du HLM, une constante dans les représentations

En milieu rural, l'image du HLM est associée à l'idée du " mal vivre en ville ", d'un habitat (mode et cadre de vie) " transgressif ", accompagné de nuisances (bruit, surpeuplement, incidents..), plus ou moins proche du " ghetto " ; c'est aussi l'immeuble en béton, ou l'îlot concentrant des populations " précaires ", voire étrangères. Bref, il perd sa fonction d'unité résidentielle destinée aux ménages à ressources modestes soutenue par l'action publique pour être assimilé à une aire de concentration de densité humaine comme de problèmes sociétaux, illustrée par les tours et barres de béton. Donc à bannir des paysages ruraux ! Même les maisons individuelles jumelées ou les petits collectifs sont mal acceptés en zones d'extension du bâti communal (la tolérance en est meilleure , si l'opération est modeste, au sein du noyau villageois).

Les positions d'acteurs

Les *nouveaux habitants* (= néo-ruraux) des lotissements récents forment une minorité agissante hostile, dénonçant a priori les pollutions visuelles, les nuisances et l'insécurité qu'apporterait toute réalisation d'immeubles de logements sociaux ; elle joue sur l'opposition entre la propriété (les efforts pour l'accession, la constitution d'un patrimoine personnalisé et transmissible, l'enracinement et la pérennité de la cellule familiale) et la location (sujette à la rotation des occupants recherchant peu d'assise dans le village). Cet aspect de " sécession " égoïste s'affirme tout en acceptant les " ségrégations " ailleurs, " en ville " .

Ces appréciations négatives amènent les *bailleurs sociaux* à écarter de leur nom le sigle " HLM ", à bannir l'usage du terme " loyer modéré " (préférant : logement aidé, loyer maîtrisé..), à désigner leurs opérations sous le nom de " résidence " ou " clos " ...Les SEM rattachées aux collectivités locales sont souvent soucieuses de faciliter l'accès de logements locatifs créés à des habitants ayant des liens aux populations " du cru ". Les S .A. d'HLM sont davantage tenues par des considérations économiques propres à des territoires plus étendus (emploi, marché du logement..) ; les grands Offices publics ont peu de latitude au regard du peuplement : soit, dit un intervenant, du fait de rigidités structurelles de leur parc et de leur organisation, soit de contraintes au regard des réservations préfectorales et autres.

Les *maires et les conseils* sont fréquemment partagés entre les pressions de certains habitants

Défavorables à l'implantation de logements sociaux et les besoins de maintenir sur place des populations risquant de quitter la commune, de garder école ou commerces et services, de s'inscrire en stabilité dans un bassin de main d'œuvre... Leur volonté de promouvoir du locatif, leur réalisme, les font agir, mais en restant rétifs à ce qui peut gêner une certaine maîtrise du peuplement. Leur démarche va plutôt vers des opérations limitées en taille, diversifiées dans leur offre, et vers des réhabilitations (OPAH) dans le bâti ancien, des transformations de patrimoines ou d'immeubles vacants : d'ailleurs, ainsi, les façades étant conservées- même si l'usage est modifié- la mémoire villageoise reste préservée.

L'intercommunalité, dimension utile

De plus en plus, ce niveau fédérant est apprécié. Il permet de mieux préparer les projets ou d'exercer un rôle de proposition. A travers des chartes, des PLH, des POAH, la dimension du " bassin de vie " est mieux prise en compte ; son intérêt s'affirme aussi en termes d'ingénierie et de financement coordonnés ; de mener en interrelations une politique sociale et une politique d'habitat ; voire d'associer un travail portant sur le logement locatif " banal " (pour les personnes éligibles aux aides) et un effort en direction du logement social adapté vocation sociale d'intégration).

La discussion suivant l'exposé a fait ressortir, outre la place considérable des représentations qui renvoie à des dimensions pédagogiques nécessaires, les modalités du problème foncier (rôle des agriculteurs propriétaires, des notaires, des banques..) entravant la mixité (quelle peut-elle être à 10000 fr. l'are ?). Compte tenu de la cherté, de la rareté ou de la forte tenue des terrains (peu de liquidations de biens en Alsace), il importe de susciter d'autres modèles de lotissements ou de formes d'habitat plus économes et ouverts à différents statuts d'occupation. En outre, si l'on pense à l'avenir des équipements en milieu rural, il semble que

le locatif permet une " rotation " plus favorable à leur survie que le lotissement (au bout de quelque temps " écrémé " de ses jeunes, et qui, à terme, ne produit plus que des taxes foncières et d'habitation pour les finances communales. Le Sundgau se trouve en grande part aujourd'hui sous cette emprise " d'habitat unique ". Ce peut bientôt aussi être le cas de territoires de lotissements de " frontaliers ".

Mr Henri NONN (géographie urbaine)

Autour de la ségrégation résidentielle dans l'aire urbaine strasbourgeoise

Cette intervention résume pour l'APR un Rapport d'atelier tenu lors de la Journée d'étude organisée par l'Institut pour la Promotion du Lien Social (IPLS) le 22 avril 2003 sur le thème : " Promouvoir le lien social dans l'espace de la ville ". Cet Atelier a débattu des aspects de " ségrégation " et de " sécession " résidentielle dans l'agglomération strasbourgeoise, avec le concours de J.Le Berre (alors chef du service Habitat et Construction de la DDE du Bas-Rhin), de N. Monkachi (chargée d'étude principale à l'ADEUS), de C. Fromont-Danjou (resp. du service Habitat-Logement de la CUS), de M.Hellé (directrice de la gestion locative et sociale de CUS-Habitat, principal bailleur social de la place) et de M. Schalck (doctorant, étudiant l'impact du dispositif du Fonds Solidarité Logement =FSL), et avec la participation d'une trentaine de personnes.

Un cadrage des contextes et des contraintes de l'action

Des situations héritées dans le parc d'habitat de la CUS sont prégnantes. Les structures et répartitions principales des catégories d'habitat sont largement le reflet du " processus historique de production de la ville " (N.Monkachi). Celui-ci a façonné le noyau urbain et les faubourgs et premières banlieues, ici bien lisibles et identifiables. La réalisation des ensembles de logements sociaux antérieurs à 1975 y forment des adjonctions distinctes (sites, architecture) par " petits paquets ", dont le total atteint cependant 40 000 logements (30 000 sur le ban communal, 18 000 sont aujourd'hui en " zones urbaines sensibles " ; 22 500 ont été réhabilités ces dernières années). Ainsi, l'Unité Urbaine INSEE compte 81 % de ses résidences principales en immeubles collectifs, dont 22 % en locatif social (1999). La péri-urbanisation plus récente (à/c. années 80) se compose, dans les périphéries les plus externes, de lotissements de maisons individuelles greffés sur des villages, même si en première couronne sont aussi réalisés des petits collectifs. Les éléments péri-urbains ont ainsi grossi de plus de 20 000 résidences principales entre 1968 et 1999. Ils sont en gros englobés dans une ligne isochrone de 30 minutes en voiture à partir du centre.

S'adossent à ces distributions spécifiées par des compositions bâties, des types d'occupation du sol et des densités, des traits de peuplement, des structures démographiques et de CSP, des niveaux de revenus des ménages en fortes concordances (v. cartes publiées par l'ADEUS in *Dimension Villes*, n° 35, 2002). De sorte que se dégagent des spécialisations territoriales assez nettes, modérément réajustées par des réhabilitations, des reprises d'emplacements d'activités délaissés, d'immeubles dégradés démolis, ou par des ZAC : modifications conduisant soit à de la " gentrification ", soit à de la " mixité ".

Ressortent de ces " géographies " constatées la persistance de répartitions déséquilibrées des traits physiques et humains, évidentes sur les cartes, et la persistance du " caractère inégal de la

diversification de l'offre en logements entre les différents territoires”, comme le signale le PLH de 2002.

Un bref rappel des contextes et contraintes actuels évoque : la fin, depuis les années 70, de la construction importante de logements sociaux, dont la reprise actuelle reste limitée (v. infra) ; les développements législatifs sur le droit au logement, sur la lutte contre les exclusions, en faveur de la mixité urbaine et sociale, sur la Politique de la Ville et sur le “ renouvellement urbain ”. Parallèlement, de fortes évolutions sociétales contemporaines (individualisme, mobilité, socialité de réseau..) ainsi qu'économiques (chômage, précarités, modifications structurelles et géographiques de l'emploi). Y ajouter la forte incidence des prix fonciers et immobiliers dans et autour de l'agglomération.

Les ségrégations s'accroissent

L'agglomération strasbourgeoise cumule : une concentration sur une dizaine de lieux du logement social existant (40 000 sur les 50 000 du département) ; les trois quarts des ménages en difficultés (alors qu'elle fixe 45 % des ménages du Bas-Rhin), 78 % des bénéficiaires du RMI, 67 % de ceux recevant l'API et 57,7 % pour l'ASS, 54 % des chômeurs (pour 41, 2 % des actifs du département) : Source : C.Sélimanowski, thèse, “ *L'inscription spatiale de la pauvreté : le cas de Strasbourg et du Bas-Rhin* ”, novembre 2002. Le parc des logements sociaux a lui-même une distribution déséquilibrée, que les réalisations récentes ne corrigent qu'à la marge et que n'atténue que partiellement l'application de l'art.55 de la loi SRU sur 12 communes (sur les 27 de la CUS). ; il a souvent des structures gênant les adaptations aux besoins des familles nombreuses, des handicapés etc ...Les réhabilitations d'immeubles anciens (aides de l'ANAH) ont certes permis de revaloriser divers quartiers ; mais les sorties de conventionnement ont amené des formes de “ gentrification ” ; et il ne reste plus guère sur la place de “ parc privé social de fait ”. Ajoutons que les moyens apportés par le FSL, malgré un effet régulateur ou correcteur des blocages de parcours résidentiel, sont insuffisants pour empêcher des renforcements de concentration socio- spatiale de ménages ou personnes en situation précaire.

A l'opposé, des tendances marquées à la “ sécession ”, comme le montrent certains exemples urbains et périurbains, indiquent les choix d'habitants préférant un habitat et un cadre de vie à distance des nuisances, réelles ou représentées accolées à la ségrégation.

Les efforts entrepris

Les plus notables se situent dans les démarches de coordination entre acteurs publics. On peut se reporter aux “ Documents annuels ” de 2001 et 2002 du Conseil Départemental de l'Habitat, pour saisir l'éventail actuel des moyens actuels d'aides “ d'aide à la pierre ” et “ d'aide à la personne ” que proposent les acteurs publics ainsi que de leurs partenariats désormais renforcés (Etat /bailleurs sociaux /collectivités / opérateurs). Les actions sur le logement social locatif y sont déclinées à travers le PDALPD (pour les plus défavorisés), les contrats triennaux entre Etat et bailleurs sociaux, le Grand Projet de Ville, les opérations liées au “ renouvellement urbain ” (avec plans de relogement et plans stratégiques patrimoniaux), les orientations du PLH en direction de rééquilibrages territoriaux, des rajustements structurels et de la promotion du “ locatif intermédiaire ”. A noter aussi l'assouplissement des conditions d'attribution au regard des ressources ; de dérogations aidant au parcours résidentiel des locataires dans le parc social, la révision des systèmes réservataires, l'instauration d'un “ numéro unique ” de demandeurs de logement auprès des bailleurs sociaux de la CUS...

Etat des lieux, sur ce registre du logement social : Constructions nouvelles : passage de 370 logements par an (moyenne 1995-99) à 584 en 2002, soit les 2 /3 de l'effort du département. Soutiens au locatif intermédiaire et aux opérations mixtes d'habitat : 148 réalisations en 2002, attente d'un rythme supérieur à 200 par an à compter de 2003 (cf. PLH). Réhabilitations / renouvellement dans le parc social : 980 logements en 2002 + 420 en 2003. Pourcentage de ménages soutenus par l'allocation-logement : 22- 23 % en 2000. Gros efforts qualitatifs et d'acquisitions de terrains ou d'immeubles pour des réalisations nouvelles.

Des relances en direction du privé. Cela concerne : soit des opérations mixtes et d'habitat intermédiaire (cf. communes soumises à l'art.55 de la loi SRU), soit des opérations ciblées en parc ancien (réduire la vacance, relancer le conventionnement, monter des OPAH thématiques). En outre, l'Observatoire de l'Habitat étoffe ses connaissances à l'ensemble du mouvement de la construction, comme sur le jeu de l'offre et de la demande ; des efforts partenariaux visent à mieux saisir les

marchés fonciers et immobiliers, dans le neuf et dans l'ancien, et sur les différents territoires de la CUS.

Les échanges après exposé soulignent, pour conclure :

- Le besoin de mieux articuler les différents cadrages spatiaux des questions d'habitat, quelles qu'en soient les formes ou statuts, afin de gagner en cohérence et de concourir à la globalité-transversalité que doit avoir une politique urbaine.
- La nécessité d'œuvrer à la correction des représentations en la matière, qui occultent les efforts de qualité, d'innovation, de gestion, (matériellement), comme elles exacerbent les références antagonistes (dans les esprits).
- L'intérêt de meilleures symbioses entre aides à la pierre et aides à la personne, ainsi que de plus grandes transparences sur les voies et moyens d'action publique auprès des acteurs de quartier.
- L'utilité de faire ressortir les proximités vécues collectivement dans la politique de l'habitat, surtout en quartiers affectés par la ségrégation et en tissus périurbains composites.
- Mais en même temps, d'amener à travailler à l'organisation plus équilibrée de l'agglomération.

BIBLIOGRAPHIES

Bibliographie générale récente

- ASCHER F. (ed) *Le logement en question, l'habitat dans les années 90 : continuités et ruptures*. Editions de l'Aube, 1995, 326 p.
- AUTHIER J-Y, GRAFMEYER Y : *Les relations sociales autour du logement. Etat des savoirs et perspectives de recherche*. Plan Construction et Architecture, Min. Equipt, 1997, 147 p.
- BALZANI B, BERTAUX R, BROT J : *Questions urbaines et politiques de la Ville*. L'Harmattan, "Préludes", 2002, 242 p.
- BELLANGER F : *Habitat(s), questions et hypothèses sur l'évolution de l'habitat*. éd de l'Aube, 2000, 228 p.
- BONVALET C, BRUN J, SEGAUD M : *Logement et habitat : bibliographie commentée*. Doc.Fr. , 2000, 251 p.
- BONVALET c. : *La ville aux champs*. ADEF- Paris, 2001, 218 p.
- BROUANT J.Ph., JEGOZO Y. : *La territorialisation des politiques et du droit de l'habitat social*. Cahiers du GRIDAUH, 1999, 144 p.
- CACHEUX A. : *Le logement locatif social* Doc.Fr., 2002, 84 p.
- DEMAZIERE Chr. : *Vers un politique européenne de renouvellement urbain*. (agglomérations industrielles en reconversion). Note de synthèse pour la D.I.V., 2000.
- De SINGLY F. : *Habitat et relations familiales, état des savoirs et perspectives de recherche*. Plan Construction et Architecture (Min. Equipt) 1998, 219 p.
- E.N.A., promotion N.Mandela (1999-2002) : *Le logement social*. Séminaire d'administration comparée, groupe 6, 2001, 51 p.
- GEOCARREFOUR* (Rev. Géogr. Lyon) N° spécial : " la banlieue ", vol 75
- GRIDAUH (colloque) : *L'Europe et l'habitat social* .Fédération nationale des Offices d'HLM, les 5 et 6 décembre 2000, Paris, Doc. Fr. série Droit de l'habitat n° 5, 2001, 178 p.
- INSEE : Recensements de la Population ; enquêtes " logements " (2002, 2003), Insee Première (divers numéros).
- JAILLET Chr., DONZELOT, J. (dir.) : *La nouvelle question urbaine*. Collection Recherches du PUCA, 2001, 298 p.
- JAILLET Chr. : " Peut-on parler de sécession urbaine à propos des villes européennes ? " *revue Esprit* , n° spécial " Quand la ville se défait ", 1999, p.145- 167. ; " Mixité et ségrégation dans la ville, le rôle de l'habitat " in : Atelier régional Rencontres Réhabilitation (ARRR), octobre 2000 ; " Ces quartiers dont on parle ", *Profession Banlieues, les cinq à sept*, n° 3, novembre 2001.
- MAURY Y : *Les HLM ; l'Etat-providence vu d'en bas*. L'Harmattan, 2002, 285 p.
- POUVOIRS LOCAUX* : 1999 : n° 42 : " Agglomérations, le syndrome du labyrinthe " ; n° 45 : " logement, la ville solidaire " ; n° 54 : " La mixité sociale "
- PREDAT (Journée des) : Ensemble des communications présentées à Bordeaux-Lomont, novembre 2002.
- PUMAIN D et alii : *Données urbaines* (n° 1, 2, 3, 4) 1998- 2003, Anthropos-Villes
- QUILICHINI P. : *Logement social et décentralisation*. LGDJ+ Fédération des Offices d'HLM, 2001.
- RAULIN A. *Anthropologie urbaine*. Colin, 2001. SEGAUD M, BONVALET C, BRUN J : *Logement et habitat : l'état des savoirs*. La Découverte, 1998, 411 p.
- SIMON M.O. : *L'occupation des logements HLM et son évolution*. CREDOC, 1998.
- STEBE J.M. : *La réhabilitation de l'habitat social en France*, PUF " Que sais-je ", 1995, et : *Le logement social en France* Ibid., 1998 ; *La crise des banlieues*. Ibid., 1999.
- VIEILLARD-BARON H. : *Banlieue, ghetto impossible*. Ed. de l'Aube, 1996, 169 p. ; et " Quartiers " sensibles " et Politique de la Ville : bilan d'une recherche " *Espace géographique*, 2000 n° 3, p.237-254.

Bibliographie régionale

Documentation institutionnelle

ADEUS : *Dimension Villes*. Les Dossiers : n° 25 (septembre 1999) “ Habitat, des outils à la hauteur des enjeux ” ; n° 27 (mars 2000) “ Vous avez dit Renouvellement urbain ? ” ; n° 35 (mars 2002) “ Ségrégation spatiale, ségrégation sociale ” ; n° 36 (juin 2002) : “ De nouvelles perspectives pour la politique locale de l’habitat ” ; n° 39 (mars 2003) : “ Urbi et orbi : l’étalement urbain, état des lieux ” ; n° 42 (décembre 2003) : “ Les politiques de l’habitat dans le Bas-Rhin ”

ADEUS : *Dimension Villes* : Les Notes= Observatoire de l’habitat : série depuis les années 1995 /96 et *Enquêtes annuelles : le marché du logement dans l’agglomération strasbourgeoise*, 1999 et suivantes
ADEUS- CUS : *Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg*. Diagnostic, octobre 2002.

Conseil économique et social d’Alsace(CESA) *Le logement en Alsace, Avis.* 31 mai 2000.

Conseil Départemental de l’Habitat : DDE du Bas-Rhin : *Document annuel*, Décembre 2002 ; DDE du Haut-Rhin , id.

Conseil Général du Bas-Rhin : *Des Hommes et des Territoires* : Document pour la réunion plénière du 15 octobre 2002 ; Dossier pour la réunion plénière des 3- 4 novembre 2003 ; Livre bleu (concertation thématique, Octobre 2003.

Conseil Général du Haut-Rhin : *Pour une solidarité territoriale : diagnostic et perspectives pour le Département*, 1999, et *Rapports d’activité annuels*.

Conseil Régional d’Alsace : *Renforcer la cohésion, l’équilibre et le développement du territoire en Alsace : Rapport d’orientation.* ; juin 2002, 59 p.

C.U.S. *Programme local de l’habitat de la CUS : propositions d’orientations et d’actions*, décembre 2002, 31 p.

Dernières Nouvelles d’Alsace : Suppléments “ Habitat ” Juin 2002, et Juin 2003 (cahiers).

DRE – Alsace : *Le logement social en Alsace au 1.1.2001* (2002) + *Répertoire statistique 2002* (2002) + Enquêtes annuelles sur les prix des terrains à bâtir, et auprès des administrateurs de biens.

INSEE-Alsace : *Atlas social des quartiers*, 1° trimestre 2001 + périodiques : *Chiffres pour l’Alsace* (v ;notamment n° 14, “ Habitat, des logements spacieux ”, avril 2003 ; et *Quantiles*.

Préfecture de Région Alsace (SGARE) *Les forces et fragilités socio-économiques des territoires alsaciens entre 1990 et 1996*. 1998, 9 p.+ cartes

Travaux universitaires

AIME S ; *Les mouvements de population en Alsace depuis 40 ans* : INSEE- Région Alsace, 2001 (mémoire de stage de DESS, ISIAL- Nancy 1)

KOCHER A. : *Le logement social en milieu rural : ses représentations, sa banalisation*. ADAUHR-DDE 68, avril 2001, 49 p. Et : “ Le logement social au village, le béton et la mémoire des pierres ”, à paraître dans un ouvrage collectif sur le Patrimoine, Presses Univ. de Limoges, 26p.

NONN H. : *Villes et aménagement régional en Alsace*, Doc. Fr. 1999, 246 p.

REITEL B : *Esquisse d’une armature urbaine pour l’Alsace et le Rhin supérieur*. Rapport au Conseil Régional d’Alsace, 1997, 45 p. et “ Stratégies urbaines et dimension territoriale : le cas des trois principaux pôles urbains d’Alsace ”, *Regio Basiliensis*, 1999, p. 17- 24.

SCHALCK M. : “ La mise à l’épreuve des territoires de gestion de la pauvreté : l’exemple strasbourgeois ”, *Mosella*, t. 26, 2002, n° 3-4, p.134- 146.

SELIMANOVSKI C. : *L’inscription spatiale de la pauvreté : le cas de Strasbourg et du Bas-Rhin*. Thèse de doctorat de Géographie, Université Louis Pasteur, 2002, 409 p. + annexes. Et : “ La pauvreté à Strasbourg et dans le Bas-Rhin, une territorialité du repli ”, *Mosella*, t.26, 2002 n°3-4, p.282- 292 ; “ La pauvreté à Strasbourg et dans le Bas-Rhin ”, *Revue d’Alsace*, n° 129, 2003, p. 243- 271. Ou “ La visibilité et l’invisibilité de la pauvreté à Strasbourg et dans le Bas-Rhin, *Regio Basiliensis*, 2002, p. 139- 147.

ZANDER-CAYETANOT P, REITEL B. : “ Les stratégies d’aménagement des principales municipalités d’un espace transfrontalier, le Rhin supérieur ”, *Hommes et Terres du Nord*, 1998, fasc. 1, p. 25-33.

