

Sensibiliser les acteurs immobiliers

La formation des quartiers défavorisés résulte d'un jeu subtil entre l'offre et la demande de logements. Elle est donc conditionnée par des forces d'ordre économique. Mais ces forces n'expliquent pas à elles seules ce phénomène. Pour le comprendre, il faut tenir compte aussi des facteurs de comportements, liés aux perceptions et comportements des différents acteurs intervenant dans le secteur du logement.

48 L'attractivité résidentielle du quartier ainsi que son attractivité pour les investisseurs forment deux pôles indissociables autour desquels l'évolution du parc immobilier d'un quartier se joue. Une forte attractivité sur les ménages fait croître l'intérêt des investisseurs pour ce secteur, ce qui a pour conséquence de faire grimper la valeur des logements et des bâtiments. Puisque les gains financiers sont assurés par la seule pression exercée par la demande, cette situation n'entraîne pas nécessairement plus d'investissements dans la modernisation du parc immobilier. En revanche, une faible attractivité résidentielle tend presque inévitablement vers un gel des loyers et freine les investissements des acteurs immobiliers, en raison du faible rendement des biens.

Bien que l'affirmation concernant la faible attractivité des quartiers défavorisés soit souvent pertinente, elle ne peut être généralisée. Pour certains groupes de population, ceux-ci restent des lieux de vie appréciés, en raison des logements accessibles à leur budget surtout, mais aussi pour l'ambiance «populaire» et cosmopolite qu'ils offrent. Leur attractivité subsiste – le taux de logements vacants ne différant guère de celui d'autres quartiers est là pour le prouver – mais n'arrive plus qu'à intéresser un segment limité de ménages. Elle est «ébréchée», trop restreinte. Cette segmentation se trouve renforcée par une certaine uniformité de l'offre de logements que connaissent beaucoup de quartiers d'habitation défavorisés.

L'image du quartier détermine son attractivité résidentielle

Les logements situés dans un quartier populaire attirent généralement des catégories de population variées – Suisses ou étrangers, personnes âgées ou jeunes, salariés peu qualifiés, familles monoparentales, ménages assistés, etc. –, mais toujours caractérisées par des revenus bas. Cela aboutit presque inéluctablement à une concentration de migrants, ces derniers étant surreprésentés dans les classes sociales inférieures. Ce seul fait de concentration déclenche dans l'imaginaire populaire des représentations négatives au sujet des quartiers qui porteront dès lors une étiquette de secteur connaissant d'importants problèmes de cohabitation, l'insalubrité, des incivilités, voire la violence. Sans distinction entre les statuts et situations très variés des migrants, les étrangers sont d'emblée tenus pour responsables de toutes les difficultés – réelles ou imaginées – que rencontre un quartier. Ils sont là comme pour signifier la mar-

ginalisation d'un quartier, sa dérive en «terre étrangère», et cela même si la réalité dément leur responsabilité dans les dysfonctionnements mis en exergue. Le «quartier pauvre» repousse ou fait fuir tous ceux qui sont suffisamment aisés pour mieux satisfaire leur besoin ailleurs, dans un habitat et un environnement davantage à leur convenance.

Alors que les différences de confort dans le parc immobilier d'un quartier devraient logiquement jouer en faveur d'une diversité de locataires, la portée du logement comme facteur d'attraction se trouve anéantie par la mauvaise réputation du quartier. Et peu importe la qualité de vie d'un quartier, du moment qu'une zone d'habitation est assimilée dans les représentations à un secteur prédestiné à un groupe de population défavorisé, les ménages cherchent à s'en démarquer. Ils préfèrent s'installer ailleurs, s'ils en ont les moyens, de peur de se trouver assimilés à des laissés-pour-compte.

La faible valeur locative des logements freine l'adaptation du parc immobilier

On peut observer deux tendances majeures dans la gestion des biens immobiliers situés dans des quartiers défavorisés. La première semble essentiellement dictée par une recherche de rentabilité à travers la restriction des dépenses. Le choix des modifications à apporter à un logement – renouvellement des sols, équipement de la cuisine, modernisation des installations sanitaires, etc. – est laissé aux locataires. Les bailleurs délaissent quelque peu l'entretien des logements semblent en revanche souvent enclins à attacher une grande attention à la sélection des nouveaux locataires, en fonction de critères de nationalité ou du lieu de naissance. Et par ce report de la notion de qualité sur les locataires, ils réalisent des économies substantielles!

Une seconde pratique de gestion cherche à maintenir la rentabilité du parc immobilier à travers un entretien régulier du parc immobilier. Compte tenu du faible pouvoir économique des locataires ainsi que des coûts souvent élevés liés à la qualité médiocre de construction des bâtiments, les propriétaires ne peuvent guère espérer répercuter sur les loyers les montants autorisés par la loi. Ils cherchent alors à optimiser le rendement des investissements à travers une politique de gestion des

loyers, consistant à ajuster constamment les loyers au plus près des possibilités du marché. De sorte, les logements suivent mieux l'évolution générale du marché immobilier, en termes de prix et de confort.

A l'échelle des quartiers, seule cette seconde optique semble propice à freiner une dynamique défavorable. Si aucun effort notable n'est entrepris ni pour adapter l'offre de logements aux standards de confort en constante évolution ni pour améliorer la valeur esthétique des bâtiments et du quartier, il y a un réel risque que le nivellement vers des couches sociales de plus en plus défavorisées et faiblement intégrées s'installe ou s'accélère.

Les quartiers défavorisés: terre d'exil pour tous les habitants?

Les quartiers dits défavorisés sont trop souvent considérés comme de véritables bastions pour les migrants, menaçant les quartiers voisins. Rares sont les voix pour dire que ces quartiers ne font qu'inscrire spatialement une division socio-économique qui caractérise toujours davantage notre société. Et de souligner que loin d'être une terre d'exil pour les laissés-pour-compte de cette société, ces quartiers constituent, pour les migrants, une terre d'accueil où se mouvoir loin du regard réprobateur du Suisse moyen, sous lequel ils se sentent observés et jugés dans chaque mouvement et geste. Ils offrent aux migrants un terrain neutre – suffisamment anonyme pour s'y sentir libre – à partir duquel ils peuvent acquérir les repères nécessaires à l'insertion à la société dans laquelle ils ont décidé de s'établir. Peut-être, pour mieux comprendre les images négatives qui entachent les quartiers défavorisés, conviendrait-il

d'inverser l'optique et d'affirmer que ces quartiers se transforment, avec le renforcement de la présence des migrants, en une terre d'exil pour la population suisse qui y vit, qui, elle, se trouve peu à peu privée de ses repères habituels et finit par se sentir reléguée dans un territoire devenu étranger?

La politique de location est un leurre

Beaucoup de gens soutiennent que la politique de location des bailleurs est directement responsable de la forte présence d'étrangers et des difficultés de cohabitation entre populations, et donc de la mauvaise réputation dont souffrent les quartiers défavorisés. Les familles suisses en partance seraient systématiquement remplacées par des ménages étrangers. Afin de remédier à cette situation et parvenir à un «meilleur mélange» de la population, ils préconisent l'infléchissement des tendances démographiques à travers une modification de la politique de location, consistant à attribuer les logements en fonction de critères ethniques.

Mais cette optique soulève de nombreuses questions. Ce «mélange» signifie-t-il l'instauration d'une certaine homogénéité dans les unités de cohabitation, afin de réduire les tensions ethniques ou, au contraire, la recherche d'une plus grande hétérogénéité afin d'équilibrer les forces en présence? Implique-t-il une préférence systématiquement accordée aux ménages suisses, aux dépens des migrants, quelle que soit la situation des uns ou des autres? Quel devrait être le niveau d'application d'une telle politique? L'entrée d'immeubles, l'immeuble, l'îlot ou le quartier?

50 Reste à savoir également si la politique de location peut effectivement constituer un outil pour mieux gérer le développement des quartiers et, le cas échéant, si la marge de manœuvre des bailleurs est suffisante pour une telle pratique dans un marché cantonné dans un segment relativement étroit. Le tri de populations peut-il se substituer aux efforts d'intégration des migrants ou accompagner judicieusement de telles mesures?

Doris Sfar, géographe, est collaboratrice scientifique à la Communauté d'études pour l'aménagement du territoire (C.E.A.T.). Elle collabore actuellement à une recherche au sujet du développement des quartiers défavorisés dans les villes moyennes suisses, effectuée pour le compte de l'Office fédéral du logement (OFL).

Sur quelle éthique asseoir une telle pratique? Car il s'agit bien d'une pratique d'exclusion, dans laquelle les ménages concernés seront confrontés à un facteur de contrainte supplémentaire limitant encore davantage leur projet d'installation déjà fort réduit par la faiblesse de leurs moyens économiques. Ils seront une fois de plus victimes d'une mise à l'écart. Les réserves vis-à-vis d'une telle politique de location semblent d'autant plus légitimes que les résultats, en termes de bien-être de la population et d'amélioration de la réputation d'un quartier, sont très incertains.

Gérer l'immobilier avec ses composantes sociales

Le fait de renoncer à la politique de location n'équivaut pas à l'abandon de toute prise en compte des composantes sociales dans la gestion des biens immobiliers. Au contraire, un concept de politique sociale bien orienté augmente la qualité de vie et la satisfaction des clients ainsi que l'attrait de l'immeuble. Qualité de vie et satisfaction contribuent par ailleurs à enrichir le travail du personnel chargé de la gestion d'immeubles et leurs compétences. Elles créent les conditions d'une gestion d'immeuble plus efficace et durable, puisque de cette manière, le taux de fluctuation et de vacuité des appartements aura tendance à diminuer. Il s'agit concrètement d'une poignée de mesures simples, mais qui ont un très grand impact sur le quotidien.

Parmi ces mesures, il convient de citer les instruments courants favorisant l'intégration des étrangers. Ce sont en particulier des explications des dispositions contractuelles générales dans d'autres langues étrangères, des informations au sujet de polices d'assurance ou encore une présentation personnelle des nouveaux locataires sur place. D'autres mesures concerneront notamment la création de lieux de rencontre ou des systèmes dits de «parrainage», c'est-à-dire l'accompagnement d'une famille venant d'aménager par une famille du voisinage.

Ces mesures simples peuvent sembler aller de soi, mais pourtant les gérances immobilières qui les appliquent actuellement peuvent se compter sur les doigts d'une seule main. Le bon voisinage tient beaucoup au goodwill réciproque et les conditions nécessaires peuvent être créées. Les concierges d'immeuble en sont le meilleur exemple: ils jouent un rôle souvent extrêmement important dans un quartier. Ils sont des personnes de référence pour les habitants, à partir desquelles se trament bon nombre de relations de voisinage. Ils veillent au bon déroulement des nombreuses activités dans l'immeuble et au respect des règles de cohabitation (propreté, bruit, respect des besoins

Immobilienbesitzer einbeziehen!

Dass ein Quartier das Etikett «benachteiligt» oder «prekär» trägt, wird oft mit dem hohen Ausländeranteil bei der Bewohnerschaft erklärt. Um das demographische Ungleichgewicht und die Schwierigkeiten des Zusammenlebens zu überwinden, wird daher von Vermietern häufig eine grössere Durchmischung angestrebt. Dabei müsste die Integration der Zugewanderten gefördert werden. Der Wohnungsmarkt ist die wahre Quelle einer räumlichen Segregation der Haushalte, welche nach ökonomischen Kriterien funktioniert. Eine Stadtentwicklungspolitik, welche die Attraktivität des Wohnquartiers und die Lebensqualität verbessern will, darf die Immobilienbesitzer nicht übergehen. Wünschbar wäre eine engere Zusammenarbeit von öffentlichen und privaten Stellen. Das Ziel muss sein, die Akteure auf dem Immobilienmarkt für die Vorteile einer integrationsfördernden Strategie zu sensibilisieren, welche sowohl einem friedlichen Zusammenleben wie einer nachhaltigen Liegenschaftsbewirtschaftung dient.

du voisinage). Comme le montre la réalité vécue dans bien des immeubles, ils sont souvent interpellés pour apaiser des tensions entre voisins, pour faire office d'intermédiaire lorsque des difficultés de communication se présentent, pour rendre un service à telle ou telle personne qui a besoin d'aide. Ils officient donc – avec plus ou moins de bonheur, en fonction de leur penchant social et du temps disponible – comme de véritables «facilitateurs» de la vie sociale.

Mais ce type de tâches ne fait généralement pas partie de leurs cahiers des charges, les bailleurs considérant d'ordinaire que ce type d'activités n'entre pas dans leurs attributions. Moyennant une formation appropriée, les concierges seraient pourtant des personnes extrêmement bien placées pour assumer une fonction sociale renforcée, du fait de l'autorité qui émane de leur fonction ainsi que de leur excellente connaissance du quartier et des personnes qui l'habitent.

Tirer profit des causes communes

Les acteurs immobiliers pratiquent des stratégies d'investissement et de gestion des biens très individualistes. Lorsqu'ils sont actifs dans un même quartier, ils ne sont en contact que pour prendre des décisions collectives concernant l'administration et l'entretien des biens détenus en commun.

Le même cloisonnement existe entre les représentants de la commune et les milieux immobiliers; les relations n'étant établies que lorsque les procédures l'exigent. De sorte, les différents protagonistes n'ont guère conscience que le rétablissement ou le maintien de l'attractivité d'un quartier d'habitation constitue un intérêt partagé. Pour les acteurs immobiliers, il équivaut à la création de conditions favorables à la demande de logements et au rendement des investissements et, pour les autorités communales, la base d'une cohabitation non discriminatoire des différents groupes de population et d'un développement urbain harmonieux.

Cette convergence d'intérêt n'est actuellement guère exploitée dans les politiques urbaines. Cet état de fait signifie qu'un énorme potentiel en matière de requalification des quartiers est laissé en friche. Pour changer cette situation, un rapprochement des acteurs privés et publics s'impose, se concrétisant par la mise en place d'une démarche partenariale. L'amorce d'une telle démarche servira dans un premier temps à lever les barrières mentales qui font que les intérêts des collectivités publiques et ceux des acteurs immobiliers sont encore trop souvent considérés comme incompatibles. Elle permettra ensuite d'instaurer un dialogue au sujet des moyens dont dispose chacun des par-

tenaires pour influencer favorablement le devenir d'un quartier, mais aussi des préoccupations propres à chacun et des possibilités de les prendre mieux en compte.

Les milieux immobiliers auront l'occasion de formuler leurs griefs à l'égard des instruments et procédures administratifs réglant le domaine du bâti, qu'ils jugent trop contraignants ou peu adaptés aux conditions du marché. Les acteurs publics, de leur côté, trouveront un cadre propice à la sensibilisation des acteurs immobiliers aux questions liées à la gestion durable de l'immobilier ainsi qu'au rôle que ces derniers peuvent jouer par rapport à la dimension sociale de l'habitat.

51