

Désintégration

-

le cercle vicieux:

- Renforcement de la tendance à partir de 1990.
- Séparation des nationalités, Suisses/étrangers, étrangers entre eux.
- **Causes:**
Marché du logement plus fluide;
Lieux d'habitation de mauvaise qualité;
Problèmes d'environnement (bruit, gaz d'échappement);
Etat des constructions;
Concentration des ethnies;
Concentration des clans familiaux.
- **Cercle vicieux:**
La forte proportion de groupes entraîne le départ de la population suisse et des autres ethnies.

- **Etat final:**
80 – 90 % des habitants d'origine étrangère d'un immeuble, d'une cité ou d'un quartier sont de la même nationalité.
- **Problème d'image:**
Réputation établie de "petit Kosovo" ou de "village nègre", etc.
- Image négative qui entraîne des problèmes de location, de perte de valeur jusqu'à 30%.
Les banques s'inquiètent et remettent en question le financement.
- Détérioration massive des conditions pour l'intégration des enfants et des adolescents, plus de vandalisme, délinquance.

Alternatives

A) Démolition et reconstruction d'un niveau supérieur

- Mesure efficace et radicale.
- **Conditions:**
Mesure globale pour tout le quartier,
nouvelle construction étendue;
Repositionnement possible;
Economiquement supportable.
- **Problèmes**
Longue durée (droit du bail);
Problèmes exportés;
Valeurs après amortissement,
hypothèques;
Construction de logements locatifs sans
aides n'est plus supportable
économiquement;
Plus d'aides en perspective.

B) Relocation

- **Vider les immeubles, le quartier**
Problème: durée (droit du bail);
Coûts;
Problèmes exportés;
Détérioration de l'image pendant la période de vacance.
- Repositionner, revaloriser la construction.
- Relouer à un niveau de prix plus élevé.

C) Amélioration du mélange par la pratique de location

- **Condition:**
Demande existante;
Manque de logements.
- **Incitation par les prix (baisse)**
Danger de la baisse continue;
Problème de rendement.
- **Incitation par des revalorisations de la construction avec loyers plus élevés**
Période difficile;
Problèmes avec le droit du bail.
- **Problème:** mauvaise réputation!!!!
- Réussite incertaine!!!!

D) Revalorisation par une intégration renforcée sur place

Pour la Suisse, il n'y a pas d'alternative à l'intégration des étrangers installés, en particulier des jeunes!

- L'intégration sur le lieu d'habitation s'adresse aux femmes et aux jeunes.
- L'intégration exige des mesures globales.
- L'intégration implique d'offrir quelque chose aux habitants, mais aussi de leur demander quelque chose en retour.
- Une étroite coopération entre:
Services cantonaux;
Communes;
Ecoles;
Propriétaires;
Organisations de quartier, d'étrangers;
est la condition du succès!

Logement et intégration du point de vue d'un investisseur

- Les mesures d'intégration comme la garde de jour, le soutien scolaire, etc. pour les enfants rendent le quartier plus attractif et nécessite un meilleur mélange.

Le soutien aux mesures d'intégration par les bailleurs est économiquement plus intéressant à long terme que les autres solutions.

Premières expériences

- Projets réussis sur la base d'une étude préalable.
- Projets en échec par manque de soutien de la part des communes.
- Projets en cours de travail, avec/sans succès.
- Manque d'intérêt pour la problématique de l'intégration, surtout les petites communes.
- Nécessité du long terme.
- Confrontation avec les problèmes donne déjà des résultats positifs.
- Participation des personnes concernées (Suisses et étrangers) indispensable!!!