

**Promotion immobilière en accession et logements sociaux**  
Comment la promotion privée peut-elle intégrer l'objectif de mixité sociale de la commune ?

Les récentes évolutions des politiques locales en matière de logement imposées par la loi SRU, ainsi que la raréfaction des ressources foncières constructibles ont amené collectivités locales, promoteurs privés et bailleurs sociaux à agir en partenariat dans le cadre d'opérations mixtes.

Notre étude avait pour but d'identifier les différentes formes de montage d'opérations mêlant logements destinés à l'accession et logements destinés à la location sociale, pour en analyser les multiples aspects (juridique, administratif, technique, etc) et fournir à leurs acteurs des outils d'aide à la décision et à l'action.

Cette étude nous a également amené à nous interroger sur les fondements du principe de mixité sociale dans l'habitat et sur les réels enjeux de sa mise en œuvre aux échelles nationale et locale.

Deux enseignements principaux émergent de notre travail :

- La forme de montage d'une opération n'en est pas le point de départ, mais résulte de la confrontation progressive des contraintes (contraintes réglementaires, techniques, économiques, volontés voire habitudes des différents acteurs, etc.) aux objectifs de l'opération.
- La mise en œuvre du principe de mixité sociale ne se limite pas à respecter une prescription nationale quantitative, mais doit amener les collectivités à créer et maintenir une mixité qualitativement adaptée aux enjeux locaux.

**Etudiants :**

Yann BAY ; DUT Génie Civil, ESCI de l'Ain, DESS Management de Construction ;  
Programmiste assistant, Profile ; [yannbay@tele2.fr](mailto:yannbay@tele2.fr)

Nicolas GELAS ; DUT Génie Civil, ESCI de l'Ain, DESS Management de Construction ;  
Responsable de développement, ELIGE ; [ngelas@elige.fr](mailto:ngelas@elige.fr)

Cette étude a été menée avec Isabelle Calicharane et Abilio DaMotta, dans le cadre du Projet Dirigé du DESS Management de Construction, promotion 2003-2004.

**Tuteurs enseignants :**

Claire SAUVAGE ; CRISTO, Université Joseph Fourier ; [claire.sauvage@wanadoo.fr](mailto:claire.sauvage@wanadoo.fr);

Jean-Luc GUFFOND ; CRISTO, Université Pierre Mendès-France ; [jean-luc.guffond@upmf-grenoble.fr](mailto:jean-luc.guffond@upmf-grenoble.fr).

**Commanditaire :**

Résidences Bernard Teillaud (Frédéric ROLLAND)

**Document joint**

« Mixité sociale et opérations mixtes : enjeux et outils d'un partenariat. »