

# Recherche / Action Différenciation et expérimentation dans les politiques de l'habitat et du logement social en Auvergne-Rhône-Alpes – La restitution

---

L'USH, l'AURA Hlm et la Direction régionale de la Banque des Territoires ont lancé en 2021 une recherche/action sur la différenciation dans les politiques de l'habitat et du logement social. Une première rencontre avait été organisée le 27 janvier 2021 afin de présenter l'initiative. **Un an après, l'AURA Hlm a convié ses adhérents et ses parties prenantes qui ont été associés à ces travaux, le 27 janvier 2022, pour une réunion de restitution des investigations conduites dans le cadre de cette démarche.**

Cette recherche-action s'est déroulée sur le premier semestre 2021 et a été conduite par l'équipe de recherche en droit public du Serdeaut-Sorbonne (Norbert Foulquier, Alice Fuchs-Cessot, Frédéric Rolin), pilotée par l'USH (Dominique Belargent). Alors qu'un nouveau projet de loi (3DS) était en préparation et qu'un (autre) projet de loi organique visant à simplifier l'expérimentation était en cours d'examen, la recherche proposait, en s'appuyant sur l'expérience des acteurs de l'habitat de notre région, de faire émerger des propositions d'adaptation, de simplification voire d'expérimentation dans le domaine des politiques locales de l'habitat et du logement social, et de les expertiser d'un point de vue juridique.

## La Restitution

### 1 – LE ZONAGE

Premier point discuté, le zonage, constitue l'un des piliers historiques du logement social français. En l'état du droit, le système de zonage est exclusivement national, c'est-à-dire que les zones (1,2,3 ou A, B, C), les critères permettant de les définir, le régime qui leur est applicable, ainsi que leur échelle sont fixés par l'Etat central. Or, il apparaît peu pertinent dans certains territoires.

Deux scénarios principaux ont été présentés par les chercheurs dont l'un consisterait à autoriser une désindexation du zonage logement social et la définition locale du zonage, dans un dialogue entre Préfet et CRHH dans certains territoires, et l'autre à autoriser le Préfet à adapter temporairement le zonage afin de permettre la réalisation de telle ou telle opération.

### 2 - L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

La problématique des attributions a fait l'objet de différents travaux, d'abord sur le cas des bénéficiaires et l'assouplissement des conditions d'attribution et de location temporaire. Peut-on imaginer un contrat d'occupation temporaire qui, dans certaines conditions

(vacance importante par exemple), dérogerait au droit mais rendrait service à des travailleurs itinérants amenés à changer de lieu d'activité (les chantiers de grands travaux ont été cités) ? L'extension du bail mobilité au logement Hlm pourrait constituer une piste. Des assouplissements pourraient également autoriser l'accueil d'une part de personnes âgées dans des résidences étudiantes ou de personnes victimes de violences conjugales dans des foyers d'accueil, qui ne sont pas fléchés pour les recevoir. Enfin, l'expérimentation d'une instance d'attribution multi partenariale, sur la base d'une convention réunissant toutes les parties prenantes depuis le rapprochement entre l'offre et la demande jusqu'à la Commission d'attribution des logements (CAL), pourrait contribuer à davantage de fluidité et de mixité sociale.

### 3 – CREATION D'UNE SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE SUR LES TRANSACTIONS IMMOBILIERES

Dans les marchés très tendus, au cœur des métropoles, dans les quartiers où le foncier est rare et où les prix sont élevés, il est imaginé – sur proposition de la Métropole de Lyon – de créer une obligation aux acquéreurs d'immeubles d'habitation existants, de créer une part de logements sociaux. L'équipe de recherche propose d'instituer « un droit de préemption conditionnel » qui permettrait d'offrir à l'acquéreur un choix : ou bien réaliser des logements sociaux, sur la base d'une convention passée avec la collectivité publique compétente ou bien assumer le risque de voir l'immeuble être préempté.

#### **Pour en savoir plus :**

Aïcha Mouhaddab, Directrice de l'AURA Hlm

**[a.mouhaddab@aura-hlm.org](mailto:a.mouhaddab@aura-hlm.org)**

Dominique Belargent, Responsable des partenariats Institutionnels et de la recherche de l'USH

**[dominique.belargent@union-habitat.org](mailto:dominique.belargent@union-habitat.org)**