

DOSSIER

Loi Solidarité et Renouvellement Urbains

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000

Vers un développement urbain plus solidaire et durable

Les paysages urbains d'aujourd'hui, opposant lieux de vie, lieux de travail et lieux de loisirs, sont le fruit de politiques urbaines d'après-guerre souvent mises en place dans l'urgence et sans souci de cohérence. La loi "Solidarité et Renouvellement Urbains" se veut l'antithèse des politiques urbaines menées par le passé et a l'ambition de promouvoir un développement urbain solidaire et durable.

En trois décennies, la ville s'est métamorphosée. Juste après-guerre, en pleine explosion démographique, la priorité était d'offrir à tous, des conditions de logement décentes. Les outils d'aménagement se sont multipliés sans souci de cohérence entre l'urbanisme, l'habitat et les déplacements. C'est ainsi que les villes se sont étalées, divisées en cités, quartiers. La logique fonctionnelle primait sur toute autre forme de logique, partageant l'espace urbain de manière erratique et opposant lieux de vie, de travail et de loisirs.



Loi SRU et politiques locales de l'habitat

Depuis décembre 2000, la loi "Solidarité et Renouvellement Urbains" met la question du logement au cœur du débat. Elle aborde notamment le problème de sa répartition géographique en articulant très étroitement la planification urbaine, les règles d'urbanisme et la question de l'habitat. Pas de diversité urbaine sans diversité de l'habitat et sans rééquilibrage du logement social.

Les logements dits sociaux ne sauraient être limités à certains quartiers, de même que les bénéficiaires des logements sociaux ne sauraient se voir refuser l'accès aux différents quartiers de la ville.

C'est tout l'objet de l'article 55 de la loi "Solidarité et Renouvellement Urbains" qui prévoit que, dans chaque commune urbaine, **20 % des logements soient ouverts aux 3 français sur 4 qui peuvent prétendre au logement social**. Par conséquent, les communes de plus de 3 500 habitants, situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants et ayant moins de 20 % de logements sociaux (*logements dits HLM mais aussi logements privés conventionnés*), devront réduire cet écart en contribuant à la construction de logements sociaux. Si tel n'est pas le cas, la loi prévoit une contribution financière annuelle imputable par logement "manquant". Ce prélèvement, ainsi ponctionné sur les ressources fiscales des communes, sera versé à un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, en l'absence de telle structure, à un établissement public foncier ou à un fonds national d'aménagement foncier.

Les politiques locales de l'habitat, et notamment les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), devront donc décliner leurs objectifs de réalisation en matière de logements sociaux et fournir un échéancier, des conditions de réalisation et ce, par période triennale. Ainsi, l'objectif fixé par la loi, c'est-à-dire 20 % de logements sociaux, devrait être atteint en 20 ans, maximum. L'Etat devrait apporter les moyens financiers nécessaires pour assurer le financement du nombre de logements sociaux prévus par la loi et inscrit dans les conventions entre l'Etat et les EPCI consécutives à l'adoption du PLH.

Au-delà de ces dispositions réglementaires, on mesure toute l'importance de la mise en place de politiques locales de l'habitat : l'approche intercommunale, la concertation permanente entre les collectivités locales, l'Etat et les bailleurs sociaux, s'imposent comme des évidences. Néanmoins, la vigilance reste de mise. En effet, il convient de conjuguer solidarité et mixité sociale et d'éviter, autant que possible, la migration des populations les plus solvables vers de petits programmes en communes résidentielles.

C'est tout le défi des politiques locales de l'habitat, du renouvellement urbain et de l'offre de service public.

Michel PROST
DRE Rhône-Alpes

suite