

Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains

Loi SRU

Lire en ligne [Version initiale](#)

La **loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains**, couramment appelée **loi SRU** ou **loi Gayssot**^[réf. nécessaire], est un texte qui a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. Adoptée sous le gouvernement de Lionel Jospin, elle a été publiée au Journal officiel du 14 décembre 2000.

Son article le plus notoire est l'article 55, qui impose aux villes de disposer d'au moins 20 %, porté à 25 % par la loi **ALUR** (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) de **logements sociaux**.

- la suppression des **plans d'aménagement de zone (PAZ)** de manière à supprimer définitivement l'idée que les **ZAC** pourraient s'urbaniser de manière dérogatoire aux documents d'urbanisme locaux ;
- Dans le cadre d'une démarche de **développement durable**, l'incitation à réduire la consommation des espaces non urbanisés et la **périurbanisation**, en favorisant la densification raisonnée des espaces déjà urbanisés (limitation de la possibilité de fixer une taille minimale aux terrains constructibles, suppression du contrôle des divisions de terrains ne formant pas des lotissements,).

1 Orientation

La loi a été élaborée autour de trois exigences :

- exigence de solidarité ;
- développement durable ;
- renforcement de la démocratie et de la décentralisation.

On peut noter par exemple la présence de notions de protection de l'environnement et de gestion urbaine dans l'intérêt général (en faveur d'un développement durable)^[1]

2 Contenu

La loi SRU a eu un impact dans cinq domaines :

- Le droit de l'urbanisme avec :
 - le remplacement des **schémas directeurs (SD)** par les **schémas de cohérence territoriale (SCOT)** ;
 - le remplacement des **plans d'occupation des sols (POS)** par les **plans locaux d'urbanisme (PLU)** ;

- La **mixité sociale** avec obligation d'un pourcentage de 20 % de **logements sociaux** dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants^[2]. Cette obligation s'applique au niveau **intercommunal** lorsqu'un **programme local de l'habitat** a été approuvé. Toutefois, les communes dont la population aurait diminué entre les deux derniers recensements Insee ne sont pas tenues par cette obligation. Cette partie de la loi SRU, codifiée à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), prévoit toutefois que les communes concernées par l'obligation de réaliser des logements sociaux peuvent s'y soustraire par le paiement d'une taxe annuelle : celle-ci est fixée, selon l'article L.302-7 du CCH, à 20 % du potentiel fiscal par habitant^[3] multiplié par le pourcentage de logements sociaux manquant, avec un plafond fixé à 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune de l'année précédente. Cette option a été utilisée par diverses communes estimant manquer de l'espace nécessaire, ou sur lesquelles le prix du terrain était particulièrement élevé, mais aussi par de nombreuses communes refusant de voir se construire des logements sociaux dans leur ville, pour ne pas voir s'installer des populations qu'elles refusent (personnes précaires, en difficulté sociales et immigrés notamment)^{[4].[5]}. Une explication étant que le montant de l'amende est souvent jugé peu ou pas dissuasif^{[5].[6]}.

Un certain nombre d'associations et d'élus^[7], généralement marqués à gauche, souhaitent voir rendre inéligibles les maires qui refusent de construire des logements sociaux dus en application de la loi SRU, estimant que cet égoïsme local compromet les logiques de solidarité nationale et régionale, tout en contribuant à la relégation de population en difficultés dans les « quartiers sensibles ».

- Les transports avec une philosophie tendant à réduire l'« invasion » de l'automobile dans les zones convenablement desservies par les transports en commun, principalement par la raréfaction des places de parking des centres commerciaux et des multiplexes cinématographiques. La loi a d'autre part réformé l'organisation du **Syndicat des transports d'Île-de-France (STIF)** en faisant entrer le conseil régional d'Île-de-France au sein du **Conseil d'administration** et lui donnant la présidence de cette **autorité organisatrice de transports**. En application de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004, la Région a pris, avec quelques remous, la tête de cet **Établissement public chargé de coordonner les transports en Île-de-France**. Le texte permet d'autre part au **Syndicat** de déléguer ses compétences, à l'exception de la politique tarifaire, aux communes limitrophes de Paris (appelées alors **autorité organisatrice de second rang**). À partir de 2004, même les collectivités non limitrophes ont pu bénéficier de cette délégation et devenir des « **autorités organisatrices de proximité** ». Enfin, la loi SRU autorise la **RATP** à créer des filiales pour répondre aux appels d'offres à l'étranger. La loi SRU a également prévu le transfert de la gestion des **TER** aux **Conseils régionaux**, ainsi que l'accès pour les abonnés professionnels à tous les trains sauf ceux où une réservation est nécessaire (c'est-à-dire essentiellement les TGV)^[8].
- Les bailleurs sociaux (**HLM, OPAC, ...**) dont les missions sont redéfinies et étendues.
- Le droit civil avec :
 - pour la **Copropriété**, nécessité d'un **diagnostic technique** avant la mise en copropriété d'un immeuble, mise en conformité des règlements de copropriété, ouverture d'un compte bancaire séparé, modification des majorités des articles 25 et 26, accroissement des sanctions des copropriétaires défaillants et refonte du régime des copropriétés en difficulté ;
 - pour la vente immobilière diverses modifications : bornage des terrains, rétractation de sept jours, diagnostic amiante, etc. ;
 - pour les baux d'habitation, remise d'un logement décent par le propriétaire.

3 Évolution de la loi

Fin janvier 2006, la loi SRU a été assouplie par l'Assemblée nationale par l'adoption d'un amendement de **Patrick Ollier** et **Gérard Hamel** (député UMP, Eure-et-Loir), en première lecture sur le projet de loi portant engagement national pour le logement (loi ENL). L'amendement Ollier-Hamel permettait d'assimiler certaines opérations d'accession sociale à la propriété à du logement social. Le Sénat a supprimé ces mesures début avril 2006.

Le 30 mai 2006, à l'Assemblée nationale, lors de l'examen en deuxième lecture du projet de loi portant engagement national pour le logement (ENL), **Patrick Ollier** a déposé à nouveau un amendement contre le quota de 20 % logements sociaux imposé à 740 communes. Selon lui, cet aménagement facilitera l'accès de nombreux ménages à la propriété.

La rédaction de l'article 55 de la loi SRU a été modifiée par l'article 65 de la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006^[9].

La mise en application des dispositifs de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), portés par la loi de cohésion sociale, dite « loi Borloo^[10] » (du nom du ministre **Jean-Louis Borloo**), a affaibli les incitations initialement posées par la loi SRU en donnant la possibilité à certains maires de « déplacer » de l'habitat social d'une commune vers une autre, dans le cas d'une commune au-dessus du quota des 20 % vers une commune en deçà (dans le cadre d'une communauté d'agglomération).

Le 10 juillet 2008^[11], **Christine Boutin** a présenté son projet de loi pour l'accession au logement. Le projet de loi Boutin visant à assouplir la loi SRU définissait 4 grandes priorités :

1. construire plus de logements,
2. favoriser l'accession populaire à la propriété,
3. permettre l'accès au parc de logements HLM à un plus grand nombre de personnes
4. lutter contre l'habitat indigne

Après travaux parlementaires et de nombreuses évolutions, ce texte constitue la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite *loi MOLLE* ou *loi Boutin*.

L'ordonnance n° 2010-1307 du 28 octobre 2010 abroge 6 articles de la loi, notamment l'article 123 qui imposait aux autorités administratrices de transport de délivrer un titre de transport à mi-tarif aux personnes dont les ressources étaient égales ou inférieures à un plafond fixé par la sécurité sociale.

4 Communes contrevenantes

En 2008, sur les 730 communes qui comptaient moins de 20 % de logements sociaux, 330 communes n'ont pu réaliser leurs objectifs de construction^[12].

4.1 Île-de-France

44 % des communes d'Île-de-France (83 sur 181) ne respectent pas la loi SRU et son objectif de 20 % de logements sociaux pour la période 2005-2007, selon le comité régional de l'habitat^[13]. 77 communes sur ces 83 devraient payer une amende majorée après un arrêté « de carence ». La majoration de l'amende à payer dépend de l'écart entre le nombre de logements sociaux effectivement construits et le nombre de logements qui auraient dû l'être.

Parmi les communes les plus hors-la-loi se trouvent Neuilly-sur-Seine (Hauts-de-Seine) (48,8 %, soit 378 construits sur 774 demandés), Le Raincy (Seine-Saint-Denis) (26,7 %) et Lésigny (Seine-et-Marne).

4.2 Côte d'Azur

Le département des Alpes-Maritimes est l'un de ceux qui respectent le moins la loi SRU : 27 communes sur 36 n'y remplissent pas leurs obligations^[14]. De même dans le Var, où le taux moyen de logement social est de 9 %, 20 des 24 communes ne respectent pas non plus leurs obligations^[14]. Cette spécificité locale est d'ailleurs mise en évidence par exemple par le journal régional de PACA *le Ravi* qui, dans son "palmarès annuel des villes à fuir", utilise parmi ses indicateurs la part des habitations en Logement social dans les communes (moins une ville a de logements sociaux, plus elle est "à fuir" selon le mensuel satirique) : les villes de l'Est de la région sont pénalisées^[15].

Néanmoins, les préfectures départementales ont mis en place des critères permettant d'éviter à ces communes de payer des amendes, comme le prévoit la loi^[14]. Ainsi, les communes des Alpes-Maritimes se situant au-dessus du seuil des 50 % de réalisation de logements (dont Antibes (79 %), Cagnes-sur-Mer (54 %), Menton (51 %) et Nice (51 %)) échappent à toute pénalité^[14]. Toulon, dans le Var, avec 31 % de taux de réalisation, échappe aussi à toute condamnation financière^[14].

5 Notes et références

- [1] Art.L-121-1 [Le schéma de cohérence territoriale et les plans d'occupation des sols, entre autres, doivent permettre d'assurer :] « 2o La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale (...) [dans l']intérêt général, (...) en tenant compte (...) des moyens de transport.(...) « 3o Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de dé-

placement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. d'après le texte de loi original de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000.

- [2] D'après l'article 55 de la Loi
- [3] Le potentiel fiscal par habitant est défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales
- [4] Logement social : dix ans de petits calculs sur Libération.fr
- [5] À Neuilly-sur-Seine, la ville anti-logements sociaux : « Une loi, c'est fait pour être détourné » sur Politis.fr
- [6] Logements sociaux : 38% des villes sont hors-la-loi sur LeFigaro.fr
- [7] Par exemple José Bové, relaté dans l'article *Pour José Bové, les maires qui ne respectent pas la loi SRU sont des "délinquants"* paru dans le quotidien Le Monde du 1^{er} mars 2007, ou l'amendement à la loi Droit au logement opposable (DALO) présenté par le sénateur Roland Muzeau (mais non voté par le Sénat).
- [8] Dans certaines régions où les TER sont peu nombreux une tolérance existe. C'est le cas de Poitou-Charentes qui bénéficie d'une dérogation jusqu'à l'ouverture de la LGV programmée pour 2016.
- [9] Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- [10] Loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine
- [11] Le projet de loi Boutin veut assouplir la loi SRU
- [12] Compte-rendu de séance au sénat : difficultés posées par l'application de l'article 55 de la loi SRU, séance du 21 juin 2011
- [13] Logement social : 44 % des communes d'Île-de-France hors la loi, *Libération*, 26 juin 2008
- [14] Rémi Leroux, Logement social : la Côte d'Azur échappe aux sanctions, *Rue89*, 25 septembre 2008
- [15] le palmarès 2012 des villes à fuir de PACA par le mensuel régional *le Ravi*

6 Voir aussi

6.1 Articles connexes

- Documents d'urbanisme : Schéma de cohérence territoriale, Plan d'occupation des sols destiné à être remplacé par le Plan local d'urbanisme, et carte communale.

6.2 Liens externes

- Texte de la loi SRU
- Document de la DGUHC : Communes concernées par l'article 55 de la loi SRU où les logements locatifs sociaux représentent moins de 20 % du nombre de résidences principales.



- Portail du droit français



- Portail de l'architecture et de l'urbanisme



- Portail de la politique française



- Portail des années 2000

7 Sources, contributeurs et licences du texte et de l'image

7.1 Texte

- **Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains** *Source* : http://fr.wikipedia.org/wiki/Loi_relative_%C3%A0_la_solidarit%C3%A9_et_au_renouvellement_urbains?oldid=114190834 *Contributeurs* : Thbz, AlainLHostis, Alain Caraco, Sebjarod, Fafnir, Spooky, Phe-bot, Meodudlye, Hégésippe Cormier, Touriste, Tella, O. Morand, Philomax, Erasmus, WhilelM, Pseudomoi, Indif, Remi.leblond, Doc-teurCosmos, Stanlekub, Zetud, Arnaud.Serander, Eskimbot, Iltaz, Teddyyy, Kalu, Freewol, Polmars, Pautard, Kolmigabrouil, Ji-Elle, Sene, Moumousse13, Ahbon ?, Grondin, Labrede, NicoV, Erabot, Claude villetaneuse, Seudo, Sneaky 013, Isaac Sanolnacov, Priper, Moa18e, BenjiBot, Lysosome, Funnyhat, Dsant, La Veuve Bouillot, Jeannine Adam 1934, DumZiBoT, Deaddisco, Compudemic, Egaowakaii, Yohoo, HerculeBot, PinkCityBoy, WikiCleanerBot, ZetudBot, Jbot~frwiki, Celette, Unai Fdz. de Betono, Mélanie Huguet, Nouill, Jack ma, Botozor, Gilles dit le Lorrain, Cinerama14, Jules78120, Eros16eden, Skouratov, Léo Berlin, Roidecoeur, JeromRP, Nicravi, Naya Amaru, H75019, Fustis et Anonyme : 25

7.2 Images

- **Fichier:Blue iPod Nano.jpg** *Source* : https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/c/c1/Blue_iPod_Nano.jpg *Licence* : Public domain *Contributeurs* : ? *Artiste d'origine* : ?
- **Fichier:Ciudad.svg** *Source* : <https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/b/b0/Ciudad.svg> *Licence* : GFDL *Contributeurs* : Travail personnel *Artiste d'origine* : Ecelan
- **Fichier:Droit_fr.png** *Source* : https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/2/20/Droit_fr.png *Licence* : CC-BY-SA-3.0 *Contributeurs* : ? *Artiste d'origine* : ?
- **Fichier:Flag_of_France.svg** *Source* : https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/c/c3/Flag_of_France.svg *Licence* : Public domain *Contributeurs* : http://www.diplomatie.gouv.fr/de/frankreich_3/frankreich-entdecken_244/portrat-frankreichs_247/die-symbole-der-franzosischen-republik_260/trikolore-die-nationalfahne_114.html *Artiste d'origine* : This graphic was drawn by SKopp.
- **Fichier:Gtk-dialog-info.svg** *Source* : <https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/b/b4/Gtk-dialog-info.svg> *Licence* : LGPL *Contributeurs* : <http://ftp.gnome.org/pub/GNOME/sources/gnome-themes-extras/0.9/gnome-themes-extras-0.9.0.tar.gz> *Artiste d'origine* : David Vignoni
- **Fichier:Hémicycle_2_Palais_Bourbon_scropped_and_smaller.jpg** *Source* : https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/7/75/H%C3%A9micycle_2_Palais_Bourbon_scropped_and_smaller.jpg *Licence* : CC BY-SA 3.0 *Contributeurs* : http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Hémicycle_2_Palais_Bourbon.jpg *Artiste d'origine* : Chatsam

7.3 Licence du contenu

- Creative Commons Attribution-Share Alike 3.0