



**Ministère  
de l'équipement,  
des transports  
et du logement**

**Direction générale  
de l'urbanisme  
de l'habitat  
et de la construction**

**Service  
Sous-direction**

**Bureau DU1**

La Défense, le 18 JANVIER 2001

Affaire suivie par :  
Philippe BAFFERT  
Tél. : 01.40.81.92.43  
Fax : 01.40.81.96.91  
Mél. :

Le Secrétaire d'État au logement  
Le Ministre de l'équipement, des transports  
et du logement

à Mesdames et Messieurs  
les destinataires désignés ci-dessous

Titre : Circulaire n° 2001-3/UHC/DU1/2 du 18 janvier 2001 portant  
présentation de la loi SRU et premières directives d'application

Textes sources : -

Textes abrogés : -

Textes modifiés : -

N° NOR : EQUU-0110011C  
N° circulaire : 2001-3/UHC/DU1/2  
Mots-clés : Urbanisme, habitat, déplacements

Réf. classement :

Publication :  B.O.  J.O.

**DESTINATAIRES :**

DESTINATAIRES	Préf dépt	Préf rég	DDE	DRE	CETE	CIFP	SGGOU	ANAH	ANPEEC	CSTB
P/attribution	X	X								
P/information			X	X	X	X	X	X	X	X

DESTINATAIRES	DAFAG	DGUHC	DAEI	DRAST	DPS	CGPC	MILOS	BAJ		
P/attribution										
P/information	X	X	X	X	X	X	X	X		

**Le Ministre de  
l'Équipement,  
des Transports  
et du Logement**

**Le Ministre  
Délégué  
à la Ville**

**Le Secrétaire  
d'État  
au Logement**

à

Mesdames et messieurs les Préfets de région  
**et Préfets de départements**

**Objet** : Présentation de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains et premières directives d'application.

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains traduit la volonté du gouvernement et du parlement de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes. Certaines de ces réformes sont d'application immédiate, mais la mise en œuvre de la plupart d'entre elles suppose des textes, décrets et circulaires, dont la publication s'étalera tout le long de l'année 2001. La présente circulaire a pour objet de commenter les dispositions de la loi, d'en indiquer les conditions d'application et de vous donner les toutes premières instructions nécessaires à sa mise en œuvre.

Au delà de l'analyse article par article ci-jointe, nous attirons votre attention sur les volets essentiels, sur lesquels vous avez à vous mobiliser dès 2001, pour les mettre en œuvre et/ou pour les faire connaître à vos interlocuteurs locaux.

### **La réforme des instruments des politiques urbaines.**

La loi rénove en profondeur le code de l'urbanisme pour placer l'agglomération au cœur des politiques urbaines et donner aux élus des documents d'urbanisme (schémas de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme, cartes communales) plus riches et plus concertés permettant de définir les priorités de l'agglomération ou de la commune et de mettre en cohérence les différentes politiques (urbanisme, habitat, déplacements, implantations commerciales).

- **les schémas de cohérence territoriale document d'organisation des aires urbaines**

En remplaçant les schémas directeurs par des schémas de cohérence territoriale, la loi introduit une réforme de grande ampleur de la planification urbaine, dans la continuité des dispositions de la loi du 13 juillet 1999 relatives au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale.

Les schémas de cohérence territoriale ont un objectif premier : faire en sorte que les élus définissent en commun la manière dont les aires urbaines doivent évoluer. L'objectif des nouveaux schémas est donc de répondre à ce besoin d'articulation entre les différentes démarches de planification dans un contexte où le renouvellement de la ville sur elle-même prend progressivement le pas sur l'extension périphérique.

En s'appuyant sur les nouvelles communautés constituées en application de la loi du 13 juillet 1999 et en appliquant le principe de l'extension limitée de l'urbanisation aux communes proches des principales agglomérations ou du littoral non situées dans le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale, la loi donne une impulsion fondamentale à la relance de la planification stratégique à l'échelle des aires urbaines.

La délimitation des périmètres des schémas de cohérence et la mise en place des établissements publics correspondants sera un enjeu essentiel de l'année 2001. Comme c'est le cas actuellement pour les schémas directeurs, le périmètre du schéma de cohérence territoriale sera arrêté par le préfet, sur proposition des communes et des établissements publics de coopération intercommunale. Le décret d'application sera publié au début du printemps prochain, mais il est important, afin de nourrir la réflexion des communes et des élus, que les services extérieurs de l'Etat mènent d'ores et déjà les réflexions nécessaires pour pouvoir fournir aux conseils municipaux et aux EPCI qui seront élus en mars prochain les informations nécessaires à leurs décisions.

Il est important de rappeler que les périmètres des schémas de cohérence territoriale prennent en compte les EPCI existants ainsi que les réalités de fonctionnement du bassin de vie, d'habitat, d'emploi, et les systèmes de déplacements. En particulier, les discussions avec les communes ne doivent donc pas partir du périmètre de quinze kilomètres mais de la mise en avant de critères d'urbanisme incitant à proposer un périmètre pertinent. Mais il vous appartiendra de vous assurer qu'aucune commune incluse dans le rayon de 15 km précité ne se trouve située, contre son gré ou sans en avoir mesuré la portée, hors du périmètre envisagé d'un schéma de cohérence territoriale et, le cas échéant, de lui indiquer l'intérêt qu'il y aurait pour elle à s'y inclure

- **Le plan local d'urbanisme, expression du projet urbain de la commune**

La loi remplace les POS par les plans locaux d'urbanisme ou PLU.

Comme le POS, le P.L.U. définira de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais l'objet des plans locaux d'urbanisme est également d'exprimer le projet d'aménagement et de développement durable des communes.

Il permettra aux communes de définir un cadre de référence pour leurs interventions dans les quartiers à réhabiliter ou à renouveler, dans lesquels seront mises en œuvre les

procédures simplifiées d'intervention sur le bâti existant (copropriétés, insalubrité, biens vacants ...)

Il intégrera l'ensemble des projets d'aménagement intéressant la commune : ZAC, traitement des espaces publics, des paysages, de l'environnement (ainsi les plans d'aménagement de zone sont supprimés).

Le PLU sera pour les élus un document plus exigeant que le POS, pour les citoyens un document plus lisible, et donc facilitant la concertation à laquelle il sera désormais systématiquement soumis, et pour les territoires concernés un document plus riche car plus global et plus prospectif.

- **la carte communale devient un véritable document d'urbanisme, fournissant ainsi aux petites communes un instrument adapté**

Ainsi la loi rénove en profondeur le contenu des documents d'urbanisme . Elle privilégie l'expression des projets et de la concertation avec les habitants plutôt que les procédures d'élaboration qui sont très largement simplifiées. Ceci doit notamment permettre aux services de l'Etat placés sous votre autorité, de centrer leur action en fonction de l'importance des enjeux et, sans empiéter sur les prérogatives des collectivités locales, de veiller au respect des principes fondamentaux tels que par exemple la préservation des espaces naturels et agricoles, la prévention des risques naturels ou la mixité urbaine et sociale.

### **L'organisation de la solidarité en matière d'habitat au sein des agglomérations.**

La loi vise à ce que chaque commune urbaine dispose au terme de 20 ans d'une offre suffisante de logements locatifs sociaux accessibles aux ménages à ressources modestes ou moyennes. A cette fin, elle prévoit d'abord, dès 2001, une procédure contradictoire d'inventaire des logements locatifs sociaux, avec chaque commune susceptible d'être concernée par les dispositions de la loi. Sur cette base, la loi organise un dispositif financier incitant les communes concernées à la réalisation de logements sociaux. Ces dispositions qui se substituent à celles issues de la Loi d'Orientation pour la Ville, concernent les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile de France) situées dans des agglomérations de plus de 50.000 habitants et ayant moins de 20 % de logements sociaux.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002, un prélèvement annuel de 1.000 francs par logement "manquant" sera effectué sur les ressources fiscales de ces communes, qui pourront déduire de ce prélèvement les sommes effectivement consacrées à la réalisation de logements locatifs sociaux lors de la pénultième année (soit, pour la contribution due en 2002, au cours de l'année 2000).

Lorsque les communes sont intégrées à une structure intercommunale (communauté ou syndicat d'agglomération nouvelle) compétente pour effectuer des réserves foncières en

vue de la réalisation de logements sociaux et dotée d'un programme local de l'habitat approuvé, les sommes correspondantes au prélèvement seront versées à cet EPCI pour favoriser le logement social ; dans le cas contraire le prélèvement ira à un établissement public foncier ou à défaut à un fond d'aménagement urbain destiné aux communes pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social.

Le prélèvement entre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2002. Il convient cependant d'en préparer la mise en application dès maintenant. A cet effet il vous appartient :

- d'informer précisément les communes concernées des dispositions de la loi ; il conviendra notamment de leur faire valoir que - au delà des constructions neuves des organismes HLM - les opérations d'acquisition dans l'habitat existant de même que les incitations à un conventionnement avec l'ANAH peuvent constituer des façons particulièrement pertinentes de remplir les objectifs de la loi.

- d'établir pour chaque commune "déficitaire" et avant le 1<sup>er</sup> septembre 2001, le décompte du nombre de logements sociaux retenus pour le calcul de la contribution qu'elle devra éventuellement acquitter. De premières instructions vous ont déjà été adressées sur la manière de procéder à ce décompte.

- après le 1<sup>er</sup> janvier 2002, il vous appartiendra de prêter attention, dans le cadre des conférences intercommunales du logement, aux conditions de peuplement des logements produits. Pour qu'ils jouent un rôle sur l'équilibre de l'habitat, il faut en effet veiller à ce qu'ils soient porteurs d'une vraie mixité sociale et qu'ils accueillent des familles représentatives, par leurs ressources et leurs difficultés, des ménages en demande de logement social, à l'encontre de démarches de sélection contraires à une réelle solidarité sociale et territoriale.

## **Un nouveau des politiques de déplacement à l'échelle de l'agglomération**

La loi prévoit, en ce qui concerne les plans de déplacements urbains, leur plus forte articulation avec les documents de planification urbaine, le renforcement de leur rôle ainsi que l'élargissement de leur contenu, essentiellement sous trois aspects : l'amélioration de la sécurité de tous les déplacements ; le stationnement ; les livraisons de marchandises en ville.

Par ailleurs la loi introduit un certain nombre de mesures destinées à favoriser la prise en compte des questions de déplacements à l'échelle des grands territoires des aires urbaines ou métropolitaines. Elle permet notamment l'élaboration de plans de déplacements urbains sur le périmètre du schéma de cohérence territoriale et la création de syndicats mixtes de transport associant les différentes autorités organisatrices, avec une ressource spécifique.

Nous attirons en particulier votre attention sur les mesures de transition prévues par l'article 103 de la loi qui précisent les conditions dans lesquelles peuvent être achevés les plans de déplacements urbains en cours ainsi que les dispositions applicables en cas

d'extension d'un périmètre de transport urbain, notamment sous l'effet de la création de communautés d'agglomération.

Par ailleurs la loi comporte trois volets plus spécifiques, relatifs respectivement à la mise en œuvre du droit au transport, au Syndicat des transports d'Ile-de-France et aux transports collectifs d'intérêt régional.

### **La rénovation des outils des politiques de l'habitat.**

La loi comprend de nombreuses mesures qui visent à adapter les outils des politiques de l'habitat aux objectifs de la recherche d'une meilleure mixité sociale et du renouvellement urbain.

- **Un nouveau cadre d'intervention pour les organismes HLM**

La loi pérennise le caractère social du patrimoine HLM et permet aux organismes de mieux jouer leur rôle d'opérateur urbain au service du droit au logement et de la mixité sociale : élargissement des compétences des organismes, réforme de la CGLS, clarification et sécurisation des conditions de leurs interventions en matière d'accession à la propriété.

Nous attirons votre attention sur le fait que cette reconnaissance du rôle des organismes HLM ne doit évidemment pas s'opérer au détriment de leur mission de base qui est de gérer leur patrimoine locatif et de développer une offre nouvelle de logements locatifs sociaux par construction et par acquisition.

- **La modernisation des outils d'intervention sur le parc privé**

La loi a pour objectif de renforcer la lutte contre les formes d'habitat qui portent atteinte à la santé ou à la dignité des personnes qui les occupent, ainsi que de favoriser les actions de réhabilitation et de renouvellement des quartier dégradés.

C'est sous cet angle que doivent être expliquées et mises en œuvre les dispositions relatives à la copropriété, à la modernisation et au renforcement des procédures de péril et d'insalubrité, et à l'aide à l'amélioration de l'habitat privé par la création de la « grande ANAH » qui dès 2001 regroupera l'ensemble des aides à l'amélioration du parc privé.

C'est également sous cet angle que doit être regardée l'avancée très importante que constitue la notion de logement décent qui permettra aux locataires concernés de faire valoir leurs droits le cas échéant devant le juge.

Nous attirons tout particulièrement votre attention sur la lutte contre l'habitat insalubre. Là où des situations indignes de notre époque perdurent, il vous appartiendra de mettre en œuvre avec détermination les procédures rendues plus contraignantes et plus efficaces par la loi et qui restent de la compétence de l'Etat, en veillant en particulier à une bonne coordination de tous les services de l'Etat et des autres acteurs concernés.

Dans ce cadre vous veillerez à ce que la présente circulaire leur soit aussi rapidement que possible communiquée.

- **La concertation locative**

La loi renforce les mécanismes de concertation dans le parc locatif. En particulier elle élargit le champ d'intervention des commissions départementales des rapports locatifs. Il vous appartient de remettre en place ces commissions, dont l'Etat assure le secrétariat, là où elles étaient en sommeil, et de veiller à ce qu'elles puissent fonctionner dans des conditions satisfaisantes.

o  
o o o

Même si elle ne peut bien évidemment, répondre à elle seule à l'ensemble des défis relatifs à l'organisation et au fonctionnement des villes, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains marque une étape essentielle. Ses dispositions concernent l'ensemble des acteurs de la ville, collectivités locales, organismes HLM, professionnels de l'immobilier et de la construction, associations, etc. ... Tout en respectant de façon stricte les principes de la décentralisation, l'action de l'Etat sera déterminante pour permettre une mise en œuvre réussie d'une grande partie des dispositions de la loi. Il vous appartient donc d'une part de contribuer à informer l'ensemble des acteurs locaux, au premier rang desquels les communes et leurs groupements, des conséquences et des apports de la loi, d'autre part de mettre en œuvre les actions qui relèvent de l'Etat et pour lesquelles la présente circulaire vous donne les indications les plus importantes. Nous savons à cet effet pouvoir compter sur votre mobilisation.