

LA LOI RELATIVE A LA SOLIDARITÉ ET AU RENOUVELLEMENT URBAIN (SUR). L'EXPIÉRIENCE FRANÇAISE DE PROMOTION DU LOGEMENT SOCIAL

JANINE BELLANTE

Urbanista, vicepresidente d'Urbanistes des Territoires

Les acteurs de l'habitat, constructeurs publics et privés, ne se rencontraient guère dans les réunions d'urbanistes dans les années 80 et 90 en France.

L'urbanisme et l'habitat s'ignoraient depuis longtemps.

Pire, lors des trop rares essais de démarches intégrées, nous avons vécu de graves échecs.

Une loi, en 2000, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) a changé les habitudes et les manières de faire.

Avec l'avènement d'une société presque exclusivement urbaine, la ville est aujourd'hui en débat et, l'habitat, les transports, les habitants et les territoires sont au cœur des dynamiques urbaines prises en compte par cette loi.

En France, la focalisation de nombreux acteurs autour de la politique du logement est à la fois une force et une faiblesse pour la production de logements, plus encore de logement sociaux.

L'Etat, longtemps porteur de cette politique se désengage petit à petit pour laisser les communes et leurs groupements prendre la responsabilité de la mise en œuvre de la production de logements dans le cadre des programmes locaux de l'habitat et de leur compétence en urbanisme. Les élus communaux, confrontés à la réticence de la population en matière de mixité sociale, interrogent les urbanistes pour les aider dans l'établissement de leurs projets urbains.

UNE LOI QUI RÉCONCILIE L'HABITAT ET L'URBANISME DE PROJET ET QUI IMPOSE DES QUOTAS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Le xxème siècle aura été le siècle de l'urbanisation effrénée. La population urbaine est passée de 262 millions à plus de 3 milliards d'individus.

Mais cette urbanisation a été plus subie que voulue de par sa rapidité. La maison individuelle de nos rêves a contribué à l'étalement urbain et les urbanistes se sont concentrés sur les grands projets, les espaces publics et les projets phares.

Le marché et les prix élevés des logements ont repoussé les ménages les plus fragiles loin des centres ou dans des espaces non encore valorisés.

Le siècle qui débute devra revenir sur une production plus qualitative de la ville. D'où l'importance de l'urbanisme de projet.

Le Corbusier disait "faire de l'urbanisme, c'est créer de la valeur" Mais concevoir ou réaménager un morceau de ville, un quartier, nécessite un projet lisible car il engage pour des décennies la vie des habitants.

L'urbanisme de projet repose sur quatre piliers: —le maire et ses partenaires institutionnels, la légitimité du projet,— le concepteur, la légitimité culturelle du projet, —l'habitant, l'appropriation du projet, et enfin,— le coordinateur, le garant du projet.

Depuis le sommet de Rio et celui de Kyoto, nous devons ajouter à ces quatre piliers classiques de l'aménagement urbain, celui du développement durable qui implique une approche globale du projet.

Le projet, par lui même, est le résultat du croisement entre les désirs des acteurs et le possible, dans le contexte local. Il croise besoins en logement, transport, emploi, mixité sociale et urbaine et contexte local.

En décembre 2000, le gouvernement français annonce que "La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains traduit la volonté du Parlement de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable". Pour répondre à cet objectif, elle apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des transports des réformes profondes.

Et en effet, cette loi est un des plus vastes chantiers législatifs qu'un gouvernement n'ait jamais soumis au Parlement! L'inventaire des textes modifiés par cette loi, et pas seulement dans des détails, donne le tournis: le Code de l'urbanisme, le Code de la construction et de l'habitation, la Loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, la Loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs, le Code civil, le Code de la santé publique! Et encore la liste n'est pas limitative...

Ce texte fleuve ne vise pas moins qu'à recoudre le tissu social déchiré des villes et garantir logement et conditions de vie urbaine pour tous.

La loi SRU a donc pour ambition de répondre aux nouveaux enjeux de notre société: mobilité, sécurité, exigences en matière de cadre de vie, mixité sociale et urbaine. Elle répond à ces enjeux en rénovant les outils qui avaient été mis en place dans une période de forte croissance urbaine tout en s'inscrivant en continuité dans les précédentes lois, qui s'avéraient inadaptées pour permettre une cohérence en matière d'organisation de l'espace urbain et rural. Elle a un caractère transversal car elle touche les trois points clés de l'organisation de la ville; les documents d'urbanisme, le logement et les transports. Elle renforce donc la cohérence des politiques urbaines en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacement et d'équipement commerciaux en dotant les agglomérations d'un instrument qui permet d'articuler l'ensemble des politiques sectorielles: Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT). Elle a pour ambition de transformer le Plan d'Occupation des Sol (POS) en véritable projet communal

avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU), plan dans lequel le projet aurait la primeur et les procédures d'urbanisme ne seraient plus que des moyens pour garantir la bonne réalisation du projet.

Mais cet aspect est difficile à mettre en œuvre et nous verrons que certains élus trouvent que l'élaboration du projet les met en danger, car il nécessite plus d'engagement de leur part que l'application d'un règlement standard.

Agir sur l'habitat, les déplacements ou l'emploi, c'est une voie royale pour l' élu local. Mais c'est une voie difficile.

La loi SRU impose des quotas de logements sociaux aux communes, car les logements sociaux ne sont pas bien répartis entre toutes les communes en France.

En effet la crise des banlieues dans les années 80 a révélé le mal vivre dans les grandes cités d'habitat social, il était urgent de dédensifier ces cités et de répartir la production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire. La politique de la ville doit répondre à la requalification des banlieues populaires et le quota de la loi SRU est destiné à construire les nouveaux logements sociaux dans les communes qui n'en comptent pas assez.

Ainsi, chaque commune urbaine de plus de 3.500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50.000 habitants doit disposer au terme de 20 ans d'une offre suffisante de logements locatifs sociaux accessibles aux ménages à ressources modestes ou moyennes.

Afin de fédérer tous les acteurs du logement autour d'objectifs communs le gouvernement relance les programmes locaux de l'habitat.

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) OUTIL DE GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Le PLH et le droit au logement

L'Etat a longtemps exercé seul la politique du logement social et financé cette politique en donnant des aides à la personne (aides aux loyers) et des aides à la pierre (aides à la construction), mais dès les premières lois de décentralisation et notamment la décentralisation de l'urbanisme aux communes, il est devenu très difficile pour lui d'imposer aux élus locaux des constructions pour les ménages en difficulté et plus encore la notion de droit au logement.

Si aucun texte n'a conféré au droit au logement un caractère d'opposabilité, c'est à dire en faire un droit singulier conféré à toute personne d'exiger de la puissance publique, au besoin devant les tribunaux, la fourniture d'un logement, inversement les textes de loi qui se sont succédés depuis 1982 ont progressivement construit un droit qui est beaucoup plus que le simple droit minimal à disposer d'un toit. Aujourd'hui, le

droit au logement est considéré comme un droit universel, inscrit dans la protection sociale, et qui confère à toutes les personnes des droits étendus:

- droit à un logement décent et durable (la loi SRU contient le terme d'habitat durable et de logement permettant l'intimité et le repos);
- droit à un logement accessible, en locatif ou en accession, ce qui justifie l'ensemble des aides publiques à la pierre ou à la personne;
- droit à la mixité sociale, c'est-à-dire droit à un logement qui ne soit pas facteur d'exclusion mais d'insertion;
- droit à la solidarité urbaine, ce qui signifie notamment le droit de disposer de services de proximité et d'habiter un quartier intégré dans la ville.

Autrefois seul devant ces obligations, l'Etat associe aujourd'hui, à travers les PLH, les autorités locales et au premier rang les intercommunalités et les communes.

Un contenu renforcé pour rendre compte de la réalité des marchés locaux de l'habitat

Le PLH constitue aujourd'hui un véritable socle pour les politiques locales de l'habitat, à tel point qu'il est maintenant obligatoire pour toutes les intercommunalités compétentes en matière de logement.

Il constitue un document global qui concerne l'ensemble des problématiques liées à l'habitat, et pas seulement le logement social comme c'était le cas pour les premiers PLH. Le contenu des PLH a été l'objet d'un enrichissement considérable depuis quelques années. La Loi "Libertés et responsabilités locales" consacre le fait que le PLH inclut désormais l'ensemble de la politique de l'habitat: parc social et parc privé, gestion du parc existant et constructions nouvelles, populations spécifiques...

Il devra désormais définir les axes d'une politique d'attribution des logements sociaux, ainsi que la politique envisagée en matière de requalification du parc de logements locatifs sociaux, ainsi que la politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine. De plus le PLH prend une importance particulière dans la définition des politiques foncières: son programme d'actions doit préciser les interventions foncières nécessaires aux réalisations de logements prévus. En incluant le foncier, le PLH progresse dans la prise en compte de tous les maillons de la chaîne de production du logement, aussi bien sociaux que privés.

Un document intercommunal par nature

La loi SRU a défini le PLH comme une compétence obligatoirement transférée à la communauté urbaine ou à la communauté d'agglomération. Parallèlement la possibilité d'adopter un PLH à l'échelle communale n'existe plus.

Mais le Plan local d'urbanisme doit être compatible avec le PLH; Ainsi les objectifs de construction énoncés par le PLH doivent être réalisables dans les zones prévues à l'ouverture à l'urbanisation du PLU ou dans les terrains déjà constructibles.

PLH, le fondement des conventions de délégation des aides à la pierre de l'Etat aux intercommunalités

La loi "Liberté et responsabilités locales" fait du PLH la base des conventions de délégation de l'attribution des aides à la pierre de l'Etat.

Le rôle du PLH dans les agglomérations délégataires de la gestion des aides à la pierre doit être celui d'un instrument d'instruction des opérations. Les présidents des intercommunalités délégataires prononcent l'agrément des opérations de logement social: leurs services jouent donc un rôle central dans l'instruction des opérations, c'est-à-dire l'évaluation de leur opportunité par rapport aux objectifs d'ordre économique et social du PLH et de leur conformité aux diverses règles conditionnant les aides publiques, règles nationales mais aussi communautaires et communales telles qu'elles sont édictées dans leur PLH.

Mais au final, il revient aux maires des communes de promouvoir la construction des logements auprès de leur population et de modifier les documents d'urbanisme communaux, les Plans Locaux d'Urbanisme, afin de permettre ces constructions.

Ceci demande un grand courage politique et beaucoup de pédagogie.

Les élus face aux "utopies" des habitants de leurs communes

Pour comprendre les désirs des habitants, il faut aborder la question de la relation entre leur logement et l'extérieur, c'est-à-dire l'environnement du logement, le rapport à l'espace rue, au quartier, à la ville.

Le désir de logement aujourd'hui ne concerne plus seulement le logement mais son environnement, le territoire qui doit permettre de disposer de tous les services et des moyens de connexion avec le reste du monde.

Le désir d'habiter un type de logement, par ailleurs influencé par le marketing de la maison individuelle, se nourrit d'abord de désir d'encrage identitaire par rapport à un monde jugé de plus en plus incertain et sans sécurité. La maison individuelle périurbaine est devenue la réponse à une aspiration à la tranquillité, permettant de mettre à distance le voisinage et d'établir un tri social.

La ligne de fracture se situe aujourd'hui entre le logement choisi et le logement subi par certaines populations.

Dans nos villes, le droit à habiter n'est pas assuré à chacun. Une part de plus en plus importante de la population est assignée à résidence (immigrés, jeunes actifs, classe moyenne, classes défavorisées).

La mixité sociale n'est plus possible avec une production laissée à la seule initiative du marché. La qualité des logements, par contre, a progressé globalement. Les logements sociaux produits depuis quelques années sont comparables, au niveau du confort, aux logements privés. Mais l'image du logement social, pour la population, est encore liée à celle des tours et des barres des années 70, qui font actuellement l'objet des programmes de rénovation de la politique de la ville.

Les élus et principalement les maires sont contraints de suivre les désirs de leurs administrés, s'ils veulent se faire élire au prochain mandat. Il sont en charge du Plan Local d'Urbanisme et doivent traduire dans le programme d'aménagement et de développement durable le projet communal. Pour ce faire, ils doivent organiser le débat sur le sujet du logement et être suffisamment convaincants pour faire accepter la possibilité de construction de logements sociaux et de logements intermédiaires accessibles aux populations les moins favorisées.

Tirillé entre les obligations de mixité de la loi SRU, les objectifs de production de logements déclinés dans le PLH, le maire est obligé de devenir un expert en concertation.

Bon nombre de maires n'ont pas ce courage, surtout au premier mandat, ainsi les élus repoussent les échéances et cherchent, même par le biais d'amendement, à revenir sur les grandes lignes de la loi SRU.

Ainsi, plusieurs lois récemment légiférées, ont à la fois complété les dispositifs de la loi SRU et limiter son ambition.

Certains parlementaires ont tenté à plusieurs reprises de supprimer l'article 55 de la loi SRU, qui impose les 20% de logements sociaux, lors de l'élaboration de la loi "Engagement National pour le Logement", de juillet 2006.

L'Etat, pour qui le droit au logement demeure l'un des vecteurs de la cohésion sociale et de la lutte contre les exclusions, vient de constater que malgré une forte embellie de la production de logement ces deux dernières années, le nombre de logements sociaux produits ne faisaient que diminuer. Les préfets sont chargés de rappeler à l'ordre les maires réticents.

On aura constaté que la promotion du projet urbain, tenté par la loi SRU, seul garant d'une réponse adaptée aux besoins en logements de l'ensemble des ménages des communes, n'est pas désirée par tous les élus, car elle nécessite beaucoup plus de courage et de pédagogie que l'application d'un règlement normalisé, comme l'était autrefois le règlement des Plans d'occupation des sols.

Un besoin de professionnels généralistes de l'urbain

Avec l'évolution individualiste de notre société, les acteurs de l'urbain constatent aujourd'hui que les mécanismes autrefois à l'œuvre pour "faire de la ville" changent. La société urbaine a tendance à se fractionner, à construire des cloisons entre les individus et les quartiers. Le laisser faire conduit à un affaiblissement des liens sociaux, à la mise à distance d'une partie de la population. Les personnes à mobilité réduite, les plus démunies, les familles monoparentales, les gens du voyage, enfin toutes les personnes qui ne représentent pas le ménage standard pour lequel il est plus facile de construire, ne sont plus prises en compte spontanément. Mais encore plus déstabilisant pour une société, ces dernières années, même les ménages intermédiaires et les jeunes actifs sont exclus des réponses en matière de logement.

La loi SRU a été essentielle pour coordonner tous les acteurs du logement autour du projet, mais la solitude des élus français, pour faire face aux difficultés du management de projet, interpelle la profession d'urbaniste.

Conduire l'élaboration de projets complexes, animer une démarche avec des partenaires très divers, coordonner l'intervention de plusieurs disciplines, demandent à la fois expérience, compétence, respect d'une déontologie. La profession d'urbaniste jusqu'alors peu connue par les élus vient de s'organiser en fédérant toutes les associations d'urbanistes français autour du Conseil français des urbanistes.

Les urbanistes ne sont pas les seuls à agir autour du projet urbain, les architectes, les sociologues, les paysagistes, les aménageurs, les promoteurs et bien d'autres contribuent à l'urbanisation, mais l'élu devra trouver l'ensemblier de la démarche, le généraliste référent qui l'aidera à promouvoir les logements correspondants aux besoins des habitants de sa commune et des actifs que les entreprises du bassin de vie attirent.

ANNEXES

Présentation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)

(Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000)

- L'esprit de la loi :
 - Favoriser la solidarité entre les communes en matière d'habitat et renforcer le rôle des intercommunalités (PLH)
 - Renforcer le développement social des quartiers
 - Favoriser le renouvellement urbain et offrir une palette d'outils en faveur de l'habitat.
 - Promouvoir un logement décent pour tous.

- Ses principes fondamentaux:
 - Exigence de solidarité:*
 - Rendre "la ville" accessible à tous en assurant la mixité sociale (habitat), la diversité des fonctions urbaines, les alternatives au déplacement en voiture particulière.
 - Renforcer le lien entre territoires urbains et ruraux.
 - Exigence de qualité de vie*
 - Gérer précautionneusement les ressources pour le développement des générations futures (développement durable).
 - Utiliser de façon économe et équilibrée les espaces.
 - Faire le choix de mode de développement à l'urbanisation dont les effets seront moins nuisants, moins coûteux pour chacun et respectueux de la santé de tous

(limiter l'étalement, diminuer les distances de déplacements, favoriser les services quotidiens de proximité, recycler les friches...).

Exigence de transparence

- Rendre les politiques d'urbanismes plus claires, plus accessibles, les objectifs et choix plus compréhensibles par l'explication des enjeux, la concertation permanente avec les habitants pendant les études, privilégiant le débat public sur la procédure (simplification des règles).
- Clarifier les responsabilités et le rôle de chacun des partenaires oeuvrant à la réalisation du projet (Etat, Région, Département, intercommunalité, commune).

- Trois nouveaux documents d'urbanisme sont créés

Pour les aires urbaines:

Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) remplace le Schéma Directeur d'Aménagement d'Urbanisme de 1967 (SDAU).

Pour les communes:

Le PLU (Plan Local Urbanisme) remplace le Plan d'Occupation des Sols de 1967 (POS).

Pour les petites communes:

La carte communale (POS simplifié) devient un document d'urbanisme.

L'obligation de logements sociaux.

Les communes urbaines situées dans une agglomération devront compter au moins 20% de logements locatifs sociaux. A défaut, un prélèvement sera appliqué (environ 150 euros par logement manquant).

Les communes devront engager un plan de rattrapage sur 20 ans, les objectifs étant fixés sous forme triennale. Les communautés urbaines ou d'agglomération pourront se substituer aux communes concernées et répartir l'effort sur le territoire dans le cadre d'un PLH (Programme Local de l'Habitat).

Les logements sociaux et le développement social des quartiers

La loi renforce les compétences des communes et des établissements publics de coopération intercommunale en matière de logements sociaux, introduit des prêts possibles aux organismes HLM par les collectivités et allège la fiscalité en zone urbaine sensible.

Un rôle réaffirmé des bailleurs sociaux comme opérateurs

Ce rôle attribué aux bailleurs sociaux sera renforcé afin de le mettre au service du droit au logement et de la mixité sociale. Leurs compétences sont précisées et leurs interventions en matière d'accèsion à la propriété sécurisées tout en pérennisant le caractère social du patrimoine social.

Des procédures d'amélioration du logement dans le parc privé

L'objectif est de rendre plus opératoires les outils permettant d'offrir un logement décent, de favoriser la réhabilitation et le renouvellement des quartiers dégradés. Les procédures de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) de péril ou d'insalubrité sont simplifiées. Des outils spécifiques sont développés pour les copropriétés fragilisées. Les aides à l'amélioration du logement privé doivent devenir plus efficaces avec la création d'une grande Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

La protection des acquéreurs et la concertation entre bailleurs et locataires

Il s'agit là de mieux protéger les acquéreurs d'un bien d'habitation et d'améliorer le régime des copropriétés. Par ailleurs, la concertation dans le parc locatif est renforcée en élargissant le champ d'intervention des commissions départementales des rapports locatifs.

PRÉSENTATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Qu'est ce qu'un PLH?

Les programmes locaux de l'habitat (PLH) sont des outils de programmation qui permettent d'articuler, dans le cadre des agglomérations, les politiques d'aménagement urbain et d'habitat. Ils présentent un caractère opérationnel direct et ne constituent donc pas de simples documents d'étude.

Ils définissent pour une durée au moins égale à 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Les principaux enjeux des PLH peuvent être ainsi formulés:

- Combattre la ségrégation sociale
- Promouvoir un développement urbain équilibré, grâce à la mixité des fonctions urbaines et à la diversité de l'offre d'habitat.
- Favoriser la mobilité résidentielle et éviter les phénomènes de relégation qui caractérisent certains grands ensembles
- Offrir à l'ensemble de la population un véritable droit au logement, aux services et aux équipements urbains.

Les PLH sont des outils partenariaux rassemblant l'Etat, les communes, leurs groupements, tout en associant les professionnels de l'habitat publics et privés.

Les PLH sont des outils privilégiés d'élaboration et de mise en œuvre d'une politique globale de l'habitat communautaire, à l'échelle d'un bassin de vie.

Quels périmètres?

Le périmètre "légal" du PLH est le périmètre de l'intercommunalité. Lors du lancement du PLH, le Préfet peut faire valoir l'intérêt de faire porter le PLH sur un périmètre plus large et plus adapté à la réalité urbaine et sociale de l'agglomération.

Qui engage le PLH?

L'initiative d'un PLH appartient en droit aux collectivités locales, aux communautés urbaines, aux communautés d'agglomération ou de communes qui en ont les compétences. Toutefois, les Préfets peuvent inciter les communes à établir un tel document là où leur diagnostic préalable en aura fait apparaître la nécessité et en particulier dans les communautés de plus de 200.000 habitants.

Contenu du PLH

Le PLH, pour une période de 6 ans, comprend, tant pour l'ensemble de son périmètre que pour les différentes parties qui le composent:

- un diagnostic
- l'énoncé de principes et d'objectifs
- un programme d'actions

Le diagnostic:

a) Analyse de la situation existante, des dysfonctionnements éventuels, des évolutions en cours, (notamment ceux des marchés du foncier et du logement des personnes défavorisées, des transports, du rôle et de l'insertion de chaque quartier dans l'aire du PLH) des besoins des habitants actuels et futurs.

Cette analyse est fondée sur les informations et données relatives à l'habitat dans le périmètre du programme et, le cas échéant, dans l'ensemble des agglomérations à laquelle appartiennent les communes concernées.

b) Expose les conséquences en matière d'habitat des prévisions et objectifs d'aménagement urbain ressortant des schémas directeurs et schémas de secteurs, quand ils existent, des orientations d'aménagement du territoire et des perspectives de développement démographiques et socio-économiques. (CCH, art. R. 302-1).

Les enjeux et les objectifs du PLH

La loi SRU précise que la politique de l'habitat et d'aide au logement doit "tendre à favoriser une offre de logement qui par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statuts d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation".

Plus particulièrement, la solidarité à l'échelle d'une agglomération rappelle qu'aux termes de la loi de lutte contre les exclusions, il s'agit notamment d'améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées, "de participer à la mise en œuvre du droit au logement" et de "contribuer à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers".

- La solidarité: "une obligation" par contrainte financière.

La loi SRU définit que pour chaque commune urbaine (+ de 3500 habitants) appartenant à une agglomération (unité urbaine au sens de l'INSEE) de plus de 50 000 habitants, celle-ci doit disposer au terme de 20 ans d'une offre suffisante de logements sociaux accessibles aux ménages à ressources modestes ou faibles.

Pour ce faire, la loi SRU institue un prélèvement sur les recettes fiscales des communes comprises dans l'agglomération et dans lesquelles le nombre de logements sociaux est inférieur à 20% des résidences principales (au sens de la taxe d'habitation). Ce prélèvement est en règle générale de 152,45 euros par logement manquant.

— Solidarité et intercommunalité.

La loi SRU précise que ce prélèvement sur les ressources fiscales des communes concernées va à l'établissement de coopération intercommunale lorsque que celui ci est doté d'un programme Local de l'Habitat approuvé. Ces sommes seront exclusivement affectées à la réalisation d'opérations d'habitat social sous diverses formes (acquisition foncière et construction neuve, acquisition/adaptation d'immeubles existants, y compris maisons individuelles).

A rappeler que l'objectif de logements sociaux à réaliser peut être réparti sur l'ensemble des communes de l'établissement de coopération intercommunale, quand il existe, et qu'une de ses compétences le permet (cas de la Communauté d'agglomération), tout en préservant la mixité sociale et sans que le total des logements à réaliser soit inférieur à la somme des logements à réaliser par chaque commune de l'intercommunalité comprise dans l'agglomération INSEE.

Le PLH doit être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) intercommunal et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) communaux doivent être compatibles avec le PLH.

BIBLIOGRAPHIE

Du droit au logement à la politique locale de l'habitat. Vers de nouvelles responsabilités pour les agglomérations. Le courrier des maires et des élus locaux. Collection Politiques urbaines. Janvier 2006.

Désirs d'habiter: Quelles réponses des urbanistes aux nouvelles attentes des habitants. Conseil Français des urbanistes. 8 ème université d'été. Edition ADIFF. Juillet 2004.

Loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Des outils pour les collectivités locales. Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction. Novembre 2001.

