

# LA LEY RELATIVA A LA SOLIDARIDAD Y LA RENOVACIÓN URBANA (SRU) LA EXPERIENCIA FRANCESA DE LA PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

JANINE BELLANTE

Urbanista, vice-presidenta de Urbanistes des Territoires

Los actores de la vivienda, constructores públicos y privados, casi nunca se encontraban en Francia en las reuniones de urbanistas en los años ochenta y noventa. El urbanismo y el hábitat se ignoraban desde hacía mucho tiempo. Aún peor, en el momento de los raros intentos de planteamientos integrados, hemos vivido grandes fracasos. En 2001, la ley de Solidaridad y Renovación Urbana (SRU) ha cambiado los hábitos y las maneras de hacer.

Con el advenimiento de una sociedad casi exclusivamente urbana, la ciudad se encuentra hoy en día sometida a un debate, y el hábitat, los transportes, los habitantes y los territorios están en el centro de las dinámicas urbanas tomadas en cuenta por esta ley.

En Francia, la focalización de numerosos actores en torno a la política de la vivienda es a la vez un punto fuerte y una debilidad para la producción de alojamientos, y más aún de vivienda social.

El Estado, que durante mucho tiempo había llevado las riendas de esta política ha ido perdiendo su compromiso paulatinamente para dejar tomar la iniciativa de la puesta en marcha de la producción de viviendas a los municipios y sus agrupaciones en el marco de los programas locales de vivienda y de su competencia en urbanismo. Los representantes municipales, confrontados a la reticencia de la población en materias de mixtura social, interrogan a los urbanistas para ayudarlos en el establecimiento de sus proyectos urbanos.

UNA LEY QUE RECONCILIA LA VIVIENDA Y EL URBANISMO DE PROYECTO Y QUE IMPONE CUOTAS DE ALOJAMIENTO SOCIAL.

El siglo XX habrá sido el siglo de la urbanización desenfrenada. La población urbana ha pasado de 262 millones a más de 3.000 millones de individuos. Pero esta urbanización ha sido más bien sufrida que querida a causa de su velocidad. La casa individual de nuestros sueños ha contribuido al despliegue urbano y los urbanistas se han concentrado en los grandes proyectos, los espacios públicos y los proyectos piloto.

El mercado y los precios elevados han expulsado a las familias más frágiles lejos de los centros o a los espacios aún no valorizados. El siglo que empieza deberá volver a una producción más cualitativa de la ciudad. De aquí la importancia del urbanismo de proyecto.

Le Corbusier decía “hacer urbanismo es crear valor”. Pero concebir o reordenar un trozo de ciudad, de barrio, necesita de un proyecto legible puesto que compromete por decenios la vida de los habitantes.

El urbanismo de proyecto reposa sobre cuatro pilares: el alcalde y sus socios institucionales, la legitimidad del proyecto; el diseñador, la legitimidad cultural del proyecto; el habitante, la apropiación del proyecto, y finalmente, el coordinador, el garante del proyecto.

Después de la cumbre de Río y de la de Kyoto, debemos sumar a estos cuatro pilares básicos de la ordenación urbana el del desarrollo sostenible que implica una aproximación global del proyecto.

El proyecto, por él mismo, es el resultado de la intersección entre los deseos de los actores y lo posible. Cruza necesidades de alojamiento, transporte, empleo, mixtura social y contexto local.

En diciembre de 2000 el gobierno francés anuncia que “La ley relativa a la solidaridad y a la renovación urbana traduce la voluntad del Parlamento de promover una ordenación de las áreas urbanas más coherente, más solidaria y más preocupada por el desarrollo sostenible”. Para responder a este objetivo realiza profundas reformas en los campos del urbanismo, de la vivienda y de los transportes.

Y, en efecto, ¡esta ley es una de las obras legislativas más vastas que un gobierno haya presentado al Parlamento! El inventario de los textos modificados por esta ley, y no solamente en los detalles, da vértigo: el Código de urbanismo, el Código de la construcción y de la vivienda, la Ley del 10 de julio de 1965 sobre la copropiedad, la Ley del 6 de julio sobre las relaciones de alquiler, el Código civil, el Código de salud pública, etc.

Este texto intenta recoser las rasgaduras de tejido social de las ciudades y garantizar alojamiento y condiciones de vida urbana para todos.

Así pues, la ley SRU tiene como ambición responder a los nuevos desafíos de nuestra sociedad: movilidad, seguridad, exigencias en materia de marco de vida y mixtura social y urbana. Responde a estos desafíos renovando las herramientas que se habían creado en un periodo de fuerte crecimiento urbano inscribiéndose en las leyes precedentes, que se revelaban inadaptadas para permitir una coherencia en materia de organización del espacio urbano y rural. La ley tiene un carácter transversal puesto que toca los tres puntos clave de la organización de la ciudad. Refuerza, pues, la coherencia de las políticas urbanas en materia de urbanismo, de vivienda, de desplazamiento y de equipamientos comerciales dotando a las aglomeraciones de un instrumento que

permite articular el conjunto de las políticas sectoriales: el Esquema de Coherencia Territorial (SCOT). Tiene la ambición de transformar el Plan de Ocupación del Suelo (POS) en un verdadero proyecto municipal con el Plan Local de Urbanismo (PLU), plan en el cual el proyecto tendría la primacía y los procedimientos urbanísticos no serían más que medios para garantizar la buena realización del proyecto.

Pero este aspecto es difícil de poner en marcha y veremos que algunos representantes políticos consideran que la elaboración del proyecto los pone en peligro, ya que requiere un mayor compromiso por su parte que la aplicación de un reglamento estándar.

Actuar sobre la vivienda, los desplazamientos o el empleo es una vía regia para el representante local, pero es una vía difícil.

La ley SRU impone cuotas de vivienda social a los municipios, puesto que la vivienda social no está bien repartida entre todos los municipios de Francia.

En efecto, la crisis de los suburbios en los años ochenta reveló las malas condiciones de vida en las grandes aglomeraciones de vivienda social, era urgente densificar estas aglomeraciones y repartir la producción de vivienda social sobre el conjunto del territorio. La política de la ciudad debe responder a la recalificación de los suburbios populares y la cuota de la ley SRU está destinada a construir nuevas viviendas sociales en los municipios que no cuentan con suficientes.

Así, cada municipio urbano de más de 3.500 habitantes perteneciente a una aglomeración de más de 50.000 habitantes debe disponer en 20 años de una oferta suficiente de alojamientos sociales de alquiler accesibles a las familias con recursos modestos o medios.

Con el fin de federar a todos los actores de la vivienda en torno a objetivos comunes el gobierno relanza los programas locales de la vivienda.

EL PROGRAMA LOCAL DE LA VIVIENDA (PLH) HERRAMIENTA DE GOVERNABILIDAD DE LA POLÍTICA DE LA VIVIENDA

### *El PLH y el derecho al alojamiento*

El Estado ha ejercido durante mucho tiempo la política de la vivienda social y ha financiado esta política dando ayudas a la persona (ayudas al alquiler) y ayudas a la piedra (ayudas a la construcción), pero desde las primeras leyes de descentralización y sobre todo la descentralización del urbanismo a los municipios, le es muy difícil imponer a los representantes locales construcciones para las familias con dificultades y aún más la noción de derecho a la vivienda.

Si ningún texto ha conferido al derecho a la vivienda un carácter de oponibilidad, es decir, hacer de éste un derecho singular conferido a toda persona para que pueda

exigir de la fuerza pública delante de los tribunales el suministro de un alojamiento cuando lo necesite, al contrario, los textos legislativos que se han sucedido desde 1982 han construido progresivamente un derecho que es mucho más que el simple derecho mínimo a disponer de un techo. Hoy en día, el derecho a la vivienda está considerado como un derecho universal inscrito en la protección social y que confiere a todas las personas derechos extendidos:

- derecho a un alojamiento decente y duradero (la ley SRU contiene el término de vivienda duradera y de alojamiento que permita la intimidad y el reposo);
- derecho a un alojamiento accesible, ya sea de compra o de alquiler, cosa que justifica el conjunto de ayudas públicas a la piedra o a la persona;
- derecho a la mixtura social, es decir, derecho a un alojamiento que no sea un factor de exclusión sino de inserción;
- derecho a la solidaridad urbana, lo que significa sobre todo el derecho a disponer de servicios de proximidad y a habitar en un barrio integrado en la ciudad.

Antes solo delante de estas obligaciones, el Estado asocia hoy, a través de las PLH, a las autoridades locales y en un primer rango a las agrupaciones intermunicipales y a los municipios.

#### *Un contenido reforzado para dar cuenta de la realidad de los mercados locales de vivienda*

El PLH constituye hoy en día un verdadero zócalo para las políticas locales de vivienda, hasta tal punto que ahora es obligatorio para todas las agrupaciones intermunicipales con competencias en materia de vivienda.

Constituye un documento global que concierne al conjunto de las problemáticas ligadas al alojamiento, y no solamente a la vivienda social como era el caso de los primeros PLH ya que su contenido ha sido objeto de un enriquecimiento considerable desde hace unos cuantos años. La Ley “Libertades y responsabilidades locales” se consagra al hecho que el PLH incluye a partir de este momento el conjunto de la política de vivienda: parque social y parque privado, gestión del parque existente y de las nuevas construcciones, poblaciones específicas...

El PLH deberá, desde ahora, definir los ejes de una política de atribución de la vivienda social, así como de la política prevista en materia de recalificación del parque de viviendas sociales de alquiler y de la política prevista en materia de recalificación del parque público y privado, y de lucha contra la vivienda indigna y de renovación urbana, en particular de las acciones de renovación urbana. Además el PLH adquiere una particular importancia en la definición de las políticas territoriales: su programa de acción debe precisar las intervenciones territoriales necesarias para la realización de los alojamientos previstos. Incluyendo el ámbito territorial, el PLH progresa en la consideración de todos los eslabones de la cadena de producción de la vivienda, tanto la social como la privada.

*Un documento intermunicipal por naturaleza*

La ley SRU ha definido el PLH como una competencia obligatoriamente transferida a la comunidad urbana o a la comunidad de aglomeración. Paralelamente, la posibilidad de adoptar un PLH a escala municipal ya no existe.

Pero el Plan local de urbanismo debe ser compatible con el PLH. Así, los objetivos de construcción enunciados por el PLH deben ser realizables en las zonas previstas a la apertura a la urbanización del PLU o en los terrenos ya construibles.

*PLH, el fundamento de las convenciones de delegación de las ayudas a la piedra del Estado a las agrupaciones intermunicipales*

La ley “Libertad y responsabilidades locales” hace del PLH la base de las convenciones de delegación de la atribución de las ayudas del Estado a la piedra.

El papel del PLH en las aglomeraciones delegatarias de la gestión de las ayudas a la piedra debe ser el de un instrumento de instrucción de las operaciones. Los presidentes de las agrupaciones intermunicipales delegatarias pronuncian el permiso de las operaciones de alojamiento social: sus servicios desempeñan, pues, un papel central en la instrucción de las operaciones, es decir, la evaluación de su congruencia en relación con los objetivos de orden económico y social del PLH y de su conformidad con las diversas reglas que condicionan las ayudas públicas, las reglas nacionales pero también comunitarias y municipales tal como están dictadas en su PLH.

Pero al final, es a los alcaldes de los municipios a quien toca promover la construcción de alojamientos para su población y modificar los documentos de urbanismo comunales, los Planes Locales de Urbanismo, con el fin de permitir estas construcciones.

*Los representantes políticos frente a las “utopías” de los habitantes de sus municipios*

Para comprender los deseos de los habitantes, es necesario abordar la cuestión de la relación entre su alojamiento y el exterior, es decir, el entorno de la vivienda, la relación con el espacio de la calle, con el barrio y con la ciudad.

Hoy en día el deseo de alojamiento ya no concierne solamente a la vivienda sino también a su entorno, el territorio que debe permitir disponer de todos los servicios y los medios de conexión con el resto del mundo.

El deseo de vivir en un tipo de vivienda, por otra parte influido por el marketing de la casa individual, se nutre en primer término de deseo de anclaje identitario en relación con un mundo cada vez más incierto y sin seguridad. La vivienda individual periurbana se ha vuelto la respuesta a una aspiración de tranquilidad que permite distanciarse del vecindario y de establecer una segregación social.

La línea de fractura se sitúa hoy entre la vivienda elegida y la vivienda soportada por cierta parte de la población.

En nuestras ciudades el derecho a habitar no está asegurado para todos. A una parte cada vez más importante de la población le es asignada una residencia (inmigrantes, jóvenes activos, clase media, clases desfavorecidas).

La mixtura social ya no es posible con una producción dejada en las manos de la sola iniciativa del mercado. Contrariamente, la calidad de las viviendas ha progresado globalmente. Las viviendas sociales producidas desde hace unos años son comparables, a nivel del confort, a los alojamientos privados. Pero la imagen de la vivienda social, para la población, está aún ligada a la de las torres y las barras de los años setenta, que ahora son objeto de los programas de renovación de la política de la ciudad.

Los representantes políticos y principalmente los alcaldes están obligados a seguir los deseos de sus administrados si quieren ser elegidos en el siguiente mandato. Son los encargados de llevar a cabo el Plan Local de Urbanismo y deben traducir en el programa de ordenación y de desarrollo sostenible el proyecto municipal. Para ello, deben organizar el debate sobre el alojamiento y ser suficientemente convincentes para hacer aceptar la posibilidad de construcción de viviendas sociales y de alojamientos intermedios accesibles a la población más desfavorecida.

Constreñido por las obligaciones de mixtura de la ley SRU, con los objetivos de producción de vivienda declinados en el PLH, el alcalde está obligado a volverse un experto de la concertación.

Un gran número de alcaldes no tienen este valor, sobre todo durante el primer mandato, así los cargos electos rechazan los vencimientos y pretenden, incluso por medio de enmiendas, volver de nuevo en las grandes líneas de la ley SRU.

Así pues, varias leyes aprobadas recientemente, completaron a la vez los dispositivos de la ley SRU y limitaron su ambición.

Algunos parlamentarios intentaron en sucesivas ocasiones suprimir el artículo 55 de la ley SRU, que impone el 20% de viviendas sociales, en la elaboración de la ley “Compromiso Nacional para el Alojamiento”, de julio de 2006.

El Estado, para quien el derecho al alojamiento continua siendo uno de los vectores de cohesión social y de lucha contra las exclusiones, acaba de constatar que a pesar en una fuerte mejora de la producción de alojamiento estos dos últimos años, el número de viviendas sociales producidas no hacía más que disminuir. Los prefectos están encargados de llamar al orden a los alcaldes reticentes.

Se habrá constatado que todos los cargos electos no desean la promoción del proyecto urbano, impulsado por la ley SRU, único garante de una respuesta adaptada a las necesidades de alojamientos del conjunto de los hogares de los municipios, ya que requiere mucho más valor y pedagogía que la aplicación de un reglamento normalizado, como lo era antes el Reglamento de los Planes de ocupación del suelo.

*Una necesidad de profesionales generalistas de lo urbano*

Con la evolución individualista de nuestra sociedad, los actores de lo urbano constatan hoy que los mecanismos utilizados en el pasado para “hacer ciudad” cambian. La sociedad urbana tiende a fraccionarse, a construir divisiones entre los individuos y los barrios. Dejar que esto ocurra conduce a un debilitamiento de los vínculos sociales, al distanciamiento de una parte de la población. Las personas con movilidad reducida, las más desamparadas, las familias monoparentales, los nómadas y todas las personas que no representan el hogar estándar para el cual es más fácil construir, ya no son tomados en cuenta espontáneamente. Pero estos últimos años, y esto es aún más desestabilizante para una sociedad, se excluye incluso a los hogares intermedios y a los jóvenes activos de las respuestas en cuanto a alojamiento.

La ley SRU ha sido esencial para coordinar a todos los actores de la vivienda involucrados en el proyecto, pero la soledad de los cargos electos franceses, para hacer frente a las dificultades de la dirección de proyecto, hace necesaria la profesión de urbanista.

Dirigir la elaboración de proyectos complejos, animar un planteamiento con socios muy diversos, coordinar la intervención de varias disciplinas, piden a la vez experiencia, competencia y respeto de una deontología. La profesión de urbanista, hasta entonces poco conocida por los cargos electos, acaba de organizarse federando a todas las asociaciones de urbanistas franceses en torno al Consejo Francés de Urbanistas.

Los urbanistas no son los únicos que actúan alrededor del proyecto urbano, los arquitectos, los sociólogos, los paisajistas, los decoradores, los promotores y muchos otros contribuyen a la urbanización, pero el cargo electo deberá encontrar al experto del planteamiento, el referente generalista que le ayudará a promover los alojamientos correspondientes a las necesidades de los habitantes de su municipio y los activos que atraen las empresas.

## ANEXOS

*Presentación de la ley Solidaridad y Renovación Urbana (SRU) (Ley 2000-1208 de 13 de diciembre de 2000)*

- El espíritu de la ley:
  - Favorecer la solidaridad entre los municipios en cuanto a hábitat y reforzar el papel de los organismos intermunicipales (PLH).
  - Reforzar el desarrollo social de los barrios.
  - Favorecer la renovación urbana y ofrecer un abanico de herramientas en favor de la vivienda.
  - Promover un alojamiento decente para todos.

- Sus principios fundamentales:

*Exigencia de solidaridad*

- Volver “la ciudad” accesible a todos garantizando al mismo tiempo el carácter social (hábitat), la diversidad de las funciones urbanas, las alternativas al desplazamiento en coche particular.
- Reforzar el vínculo entre territorios urbanos y rurales.

*Exigencia de calidad de vida*

- Administrar con precaución los recursos para el desarrollo de las generaciones futuras (desarrollo sostenible).
- Utilizar de manera económica y equilibrada los espacios.
- Elegir el modo de desarrollo de la urbanización cuyos efectos serán menos dañinos, menos costosos para cada uno y más respetuosos para la salud de todos (limitar la extensión, disminuir las distancias de desplazamiento, favorecer los servicios diarios de proximidad, reciclar los eriales...).

*Exigencia de transparencia*

- Volver las políticas de urbanismos más claras, más accesibles, los objetivos y elecciones más comprensibles a través de la explicación de lo que está en juego, la concertación permanente con los habitantes durante los estudios, favoreciendo el debate público sobre el procedimiento (simplificación de las normas).
- Clarificar las responsabilidades y el papel de cada uno de los socios que trabajan en la realización del proyecto (Estado, Región, Departamento, organismo intermunicipal, municipio).

- Se han creado tres documentos nuevos de urbanismo.

*Para las áreas urbanas:*

El SCOT (Esquema de Coherencia Territorial) reemplaza el Esquema Director de Ordenación Urbana de 1967 (SDAU).

*Para los municipios:*

El PLU (Plan Local de Urbanismo) reemplaza el Plan de Ocupación del Suelo de 1967 (POS).

*Para los pequeños municipios:*

La carta municipal (POS simplificado) se vuelve un documento de urbanismo.

La obligación de la vivienda social.

Los municipios urbanos situados en una aglomeración deberán contar al menos con un 20% de viviendas sociales de alquiler. A falta de eso, una exacción será aplicada (alrededor de 150 euros por alojamiento que falte).

Los municipios deberán comprometerse a un plan de recuperación a 20 años vista, dado que se fijaron los objetivos en forma trienal. Las comunidades urbanas

o de aglomeración podrán substituirse a los municipios en cuestión y distribuir el esfuerzo en el territorio en el marco de un PLH (Programa Local del Hábitat).

*La vivienda social y el desarrollo social de los barrios*

La ley refuerza las competencias de los municipios y establecimientos públicos de cooperación intermunicipal en cuanto a viviendas sociales, introduce préstamos asumibles a los organismos HLM por las colectividades y reduce la fiscalidad en la zona urbana sensible.

*Un papel reafirmado de los arrendadores sociales como operadores*

Este papel asignado a los arrendadores sociales se reforzará con el fin de ponerlo al servicio del derecho al alojamiento y de la mixtura social. Sus competencias son precisadas y sus intervenciones en cuanto al acceso a la propiedad aseguradas, persistiendo al mismo tiempo el carácter social del patrimonio social.

*Procedimientos de mejora del alojamiento en el parque privado*

El objetivo consiste en volver más operativas las herramientas que permiten ofrecer un alojamiento decente, favorecer la rehabilitación y la renovación de los barrios deteriorados. Se simplifican los procedimientos de Resorción del Hábitat Insalubre (RHI). Se desarrollan algunas herramientas específicas para las copropiedades debilitadas. Las ayudas a la mejora del alojamiento privado deben convertirse en más eficaces con la creación de una gran Agencia Nacional para la Mejora del Hábitat (ANAH).

*La protección de los compradores y la concertación entre arrendadores y arrendatarios*

Se trata de proteger mejor a los compradores de un bien de vivienda y mejorar el régimen de las copropiedades. Por otra parte, la concertación en el parque de alquiler se refuerza ampliando el campo de intervención de las comisiones departamentales de las relaciones de alquiler.

#### PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA LOCAL DEL HÁBITAT (PLH)

*¿Qué es un PLH?*

Los programas locales del hábitat (PLH) son herramientas de programación que, en el marco de las aglomeraciones, permiten articular las políticas de ordenación urbana y de hábitat. Presentan un carácter operacional directo y no constituyen, pues, simples documentos de estudio.

Definen, por una duración de al menos seis años, los objetivos y los principios de una política que tenga como finalidad dar respuesta a las necesidades en alojamientos y a favorecer la mixtura social asegurando una repartición equilibrada y diversificada de la oferta de alojamientos entre los municipios y entre los barrios de un mismo municipio.

Los desafíos principales de los PLH se pueden formular del modo siguiente:

- Combatir la segregación social.

— Promover un desarrollo urbano equilibrado gracias a la mixtura de funciones urbanas y a la diversidad de la oferta de hábitat.

— Favorecer la movilidad residencial y evitar los fenómenos de relegación que caracterizan ciertos grandes conjuntos.

— Ofrecer al conjunto de la población un verdadero derecho al alojamiento, a los servicios y a los equipamientos urbanos.

Los PLH son herramientas que implican al Estado, los municipios y sus agrupaciones, asociando al mismo tiempo a los profesionales del hábitat ya sean públicos o privados.

Los PLH son herramientas privilegiadas de elaboración y de puesta en marcha de una política global del alojamiento comunitario, a la escala más grande.

*¿Qué perímetros?*

*El perímetro “legal” del PLH es el perímetro de la intermunicipalidad. En el momento de la puesta en marcha del PLH, el Prefecto puede hacer valer el interés de hacer llegar el PLH hasta un perímetro más ancho y más adaptado a la realidad urbana y social de la aglomeración.*

*¿A quién compromete el PLH?*

La iniciativa de un PLH pertenece legalmente a las colectividades locales, a las comunidades urbanas, a las comunidades de aglomeración o de municipios que tienen las competencias. Sin embargo, los Prefectos pueden incitar a los municipios a establecer un documento tal allí donde su diagnóstico previo habrá hecho notar su necesidad y en particular en las comunidades de más de 200.000 habitantes.

*Contenido del PLH*

*El PLH comprende, por un período de seis años, tanto para el conjunto de su perímetro, como para las diferentes partes que lo componen:*

— *ó un diagnóstico.*

— *ó el enunciado de los principios y de los objetivos.*

— *ó un programa de acciones.*

*El diagnóstico:*

*a) Análisis de la situación existente, de las disfunciones eventuales, de las evoluciones en curso (sobre todo aquellas del mercado inmobiliario y del alojamiento de las personas desfavorecidas, de los transportes, del rol y de la inserción de cada barrio en el área del PLH) de las necesidades de los habitantes actuales y futuros.*

*b) Expone las consecuencias en materia de hábitat de las previsiones y de los objetivos de ordenación urbana resultantes de los esquemas directores y de los esquemas de sectores, cuando estos existen, de las orientaciones de ordenación del territorio y de las perspectivas de desarrollo demográficas y socioeconómicas. (CCH, art. R. 302-1).*

*Los desafíos y los objetivos del PLH*

La ley SRU precisa que la política del hábitat y de ayuda al alojamiento debe “tender a favorecer una oferta de alojamiento que, por su importancia, por su inserción urbana, su diversidad de estatus de ocupación y de repartición espacial, que asegure la libertad de elección de su modo de habitación para todas las personas”.

Más particularmente, la solidaridad a la escala de una aglomeración recuerda que en virtud de la ley de lucha contra las exclusiones, se trata sobre todo de mejorar las condiciones de habitación de las personas con recursos modestos o desfavorecidos, “de participar a la puesta en marcha del derecho al alojamiento” y de “contribuir a la necesaria mixtura social de las ciudades y de los barrios”.

óLa solidaridad “una necesidad” por coerción financiera.

La ley SRU definió que por cada municipio urbano (+ de 3500 habitantes) que pertenezca a una aglomeración (unidad urbana en el sentido del INSEE) de más de 50.000 habitantes, ésta debe disponer en un término de 20 años de una oferta suficiente de alojamientos sociales accesibles a los hogares con recursos modestos o débiles.

Para tal fin, la ley SRU instituye un impuesto sobre los beneficios fiscales de los municipios comprendidos en la aglomeración y en los cuales el número de alojamientos sociales es inferior al 20% de las residencias principales (en el sentido de la tasa de habitación). Este impuesto representa, por regla general, unos 152,45€ por cada alojamiento que falte.

—Solidaridad e intermunicipalidad.

La ley SRU precisa que este impuesto sobre los recursos fiscales de los municipios contribuirá al establecimiento de cooperación intermunicipal cuando éste esté dotado de un programa Local de Hábitat aprobado. Estas sumas serán afectadas exclusivamente a la realización de operaciones de hábitat social bajo formas diversas (adquisición inmobiliaria y nueva construcción, adquisición/adaptación de inmuebles existentes entre las que se incluyen casas independientes).

Es importante recordar que el objetivo de los alojamientos sociales que se deben realizar puede repartirse entre el conjunto de los municipios del establecimiento de cooperación intermunicipal, cuando exista, y una de sus competencias lo permita (en el caso de la comunidad de aglomeración), preservando la mixtura social y sin que el total de los alojamientos a realizar sea inferior a la suma de los alojamientos a realizar por cada municipio de la intermunicipalidad comprendida EN la aglomeración INSEE.

El PLH debe ser compatible con las orientaciones del Esquema de Coherencia Territorial (SCOT) intermunicipal y los Planes Locales de Urbanismo (PLU) deben ser compatibles con el PLH.

## BIBLIOGRAFÍA

*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. 8ème 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.

