

## FICHE N°9 : LA LOI SRU

### Champ d'application

---

- Etablissements publics
- Etablissements privés
- Etablissements privés non lucratifs

### Contexte et enjeux

---

L'objectif de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » est de redynamiser la politique urbaine en alliant pour la première fois les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements. Ce sont des enjeux étroitement liés à l'intérieur d'une agglomération et il s'agit avant tout d'essayer de redonner de la cohérence au développement urbain.

### Description

---

#### Loi SRU

La [loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000](#) relative à la solidarité et au renouvellement urbains communément appelée loi SRU a modifié le droit de l'urbanisme et logement en France. Son article le plus célèbre est l'article 55 qui impose aux villes de disposer d'au moins 20% de logements sociaux.

Ce dispositif a d'ailleurs été récemment porté à 25% de logements sociaux par la [loi n° 2014-366 du 24 mars 2014](#) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR.

La loi SRU a eu un impact sur le droit de l'urbanisme :

- remplacement des schémas directeurs (SD) par des schémas de cohérence territoriale (SCOT) ;
- remplacement du plan d'occupation des sols (POS) par le plan local d'urbanisme (PLU) ;
- suppression des plans d'aménagement de zone (PAZ) pour supprimer la possibilité des zones d'aménagement concerté (ZAC) de pouvoir s'urbaniser de manière dérogatoire ;
- l'incitation à réduire les espaces non urbanisés et la périurbanisation en favorisant la densification 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.
- la mixité sociale avec l'obligation d'un pourcentage de 25 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France) comprises dans une

agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. La loi permet toutefois de s'y soustraire en payant une taxe annuelle.

Cette loi a également un impact fort sur les transports en essayant de réduire la part de l'automobile dans les zones bien desservies par les transports en commun.

### Modalités de décompte des logements produits dans le cadre de structure collective d'hébergement

Le décompte des logements sociaux se fait sur les bases suivantes indiquées par le ministère de l'égalité des territoires et du logement en date du 27 août 2014 :

- **le logement est autonome** comme dans le cas des logements foyers pour personnes âgées ou handicapées et dans le cas sous réserve d'un financement accessible PLS ou PLUS, **le décompte est de 1 pour 1 ;**
- **le logement n'est pas autonome** comme dans les EHPAD, et dans ce cas sous réserve d'un financement accessible PLS ou PLUS, **le décompte est de 1 pour 3 lits ou places.**

### Liens avec d'autres fiches

---

- [Fiche n°11 : Subventions, prêts et aides possibles](#)

### Pour aller plus loin

---

- [La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000](#) relative à la solidarité et au renouvellement urbains
- [La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014](#) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
- Logements en structure collective et populations spécifiques par le Ministère de l'égalité des territoires et du logement.