

Une grande loi sur le logement dès le printemps

Intervista a Christine Boutin di Annick Colybes

Dans une interview exclusive accordée aux Echos, Christine Boutin, ministre du logement et de la ville, promet une "grande loi sur le logement".

Christine Boutin prépare une loi sur le logement. Après cinq lois en cinq ans. La loi Robien Urbanisme et habitat, connue notamment pour le dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif, promulguée en 2003, puis les trois lois défendues par Jean-Louis Borloo : la loi relative à la rénovation urbaine comme ministre de la Ville, en août 2003, le plan de cohésion sociale, loi de programmation en faveur de l'offre de logements sociaux adoptée en janvier 2005, comme ministre de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement, et la loi portant engagement national pour le logement, loi ENL du 13 juillet 2006, toujours comme ministre de la Cohésion sociale. Enfin la loi créant un Droit au logement opposable (Dalo), dont le principe a été porté par le président de la République Jacques Chirac, et qui a été publiée au " Journal Officiel " le 5 mars 2007. Ne risque-t-on pas de souffrir d'une superposition de textes, voire d'une inflation ? Nous avons demandé à la ministre du Logement et de la Ville, à la veille des municipales, ce qui justifiait cette nouvelle loi et quelles en étaient les principales dispositions.

Alors que vous annoncez que le nombre de mises en chantier de logements n'a jamais été aussi élevé depuis trente ans - 436.000 en 2007 -, quels sont les objectifs et les dispositions principales de votre loi?

Je m'aperçois après neuf mois de responsabilité ministérielle que, pour avoir un projet global, ambitieux et novateur, une loi est incontournable car la France est un Etat de droit écrit. Ce projet de loi vise une mobilisation de tous les acteurs : publics, privés, Etat, communes pour répondre à l'attente forte des Français de logements adaptés à leurs besoins. Le texte doit être présenté au plus vite au Conseil des ministres pour être discuté au Parlement en avril. Cette grande loi sur le logement, prévue pour le printemps, répond à des enjeux : collectifs pour assurer la cohésion sociale; individuels pour donner un toit à tous ; enfin économiques pour relancer l'économie et le pouvoir d'achat.

La loi touche au foncier, prévoit l'intervention du secteur privé afin de dynamiser l'offre de logement social, aborde une nouvelle gouvernance du 1 %, lance des signaux aux propriétaires pour établir la confiance, prévoit des mesures fortes de mise à disposition de plus de logements sociaux. Le financement n'est pas oublié. Je souhaite que la réforme du Livret A soit incluse dans ce texte pour bien signifier la finalité de la collecte. J'envisage l'extension de la TVA à 5,5 % pour encourager les maires bâtisseurs à soutenir l'accession populaire à la propriété en logements collectifs. Je propose un programme de requalification des centres anciens lui aussi au nom de la cohésion sociale. Il s'agira également de renforcer l'article 55 (*) de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) ainsi que la lutte contre les marchands de sommeil.

Où en êtes-vous de la mise en oeuvre de la GRL - garantie du risque locatif - et de l'obligation faite aux maires de fournir des terrains pour construire des logements sociaux?

Dans le cadre des signaux lancés aux propriétaires, la mise en place de la garantie du risque locatif est prévue dans le texte de loi afin d'assurer le paiement des loyers. Vous savez que ce risque d'impayés empêche un certain nombre d'entre eux de mettre leur logement sur le marché. Il faut,

après la loi sur le pouvoir d'achat récemment votée, leur envoyer un message fort. A titre personnel, je préfère que cette GRL soit facultative, que le bailleur ait l'option de s'assurer ou non, mais nous sommes toujours en discussion.

S'agissant des terrains dans les zones tendues, j'envisage de permettre aux préfets de région, après concertation avec les représentants des collectivités territoriales, d'arrêter les objectifs de places d'hébergement et de construction par catégorie de logements et de les répartir par commune ou entre communes. Enfin, un objectif fort de la loi est de faciliter la densification et le renouvellement urbain.

Votre projet prévoit-il un volet en faveur des banlieues?

Sera incluse dans ce texte la requalification des centres anciens avec des montages financiers à l'image de ceux que fait l'Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine) et en partenariat avec les compétences de l'Anah (Agence nationale pour l'habitat). Je confirme que le traitement des centres-villes est indissociable de celui des autres quartiers.

Quelles sont les différences entre la maison Borloo à 100.000 euros, qui est un échec, et votre " accession populaire à la propriété " pour 15 euros par jour?

Ma maison, à la différence de la maison Borloo, est un produit global. Plan de financement, construction et achat du terrain font un tout. Le primo-accédant acquiert un produit complet : une maison de 85 m² et 250 m² de terrain hors bâti. La création du pass foncier il y a un an permet de dissocier dans le temps le remboursement de la maison, d'une part, et du terrain, d'autre part. J'ai obtenu dans la loi de Finances 2008 l'extension de la TVA à 5,5 % à toutes les constructions " sociales " de maisons, ce qui permet l'acquisition d'un bien de qualité entre 160.000 et 180.000 euros, selon les régions.

Cette succession de textes ne risque-t-elle pas d'être antiproductive?

Je pensais, en prenant mes fonctions, pouvoir faire l'économie d'un nouveau texte législatif. La gravité de la situation, l'ambition indispensable pour répondre aux enjeux nécessitent dans un Etat de droit écrit comme la France de passer par un texte de loi mobilisateur pour les acteurs. Il y a urgence.

(*) L'article 55 de la loi SRU prévoit que les communes, dont la population est au moins égale à 1.500 habitants en Ile-de-France et à 3.500 habitants dans les autres régions, et qui sont situées dans une agglomération de plus de 50.000 habitants, disposent d'au moins 20 % de logements sociaux.