

**Discours de Dominique Braye, président de l'Anah,  
à l'occasion de la cérémonie des vœux,  
le mercredi 11 janvier 2012**

Monsieur le Ministre, cher Benoist,  
Mesdames, Messieurs,

C'est un très grand plaisir pour moi-même et notre directrice générale Isabelle ROUGIER de vous accueillir aussi nombreux à cette traditionnelle cérémonie des vœux, qui revêt cette année un caractère très particulier, puisque **nous fêtons le quarantième anniversaire de notre Agence.**

**En 40 ans, l'Anah est devenue**, grâce à son expertise, son savoir-faire et sa connaissance du parc privé, un **acteur incontournable des politiques de l'habitat.** Et le film que nous venons de voir l'illustre parfaitement.

Les priorités d'intervention de l'Agence, revisitées à l'occasion de la réforme du régime des aides de 2010, représentent la dernière étape d'une évolution qui n'a cessé de s'opérer depuis quatre décennies, et qui témoigne de l'extraordinaire faculté d'adaptation de l'Anah aux enjeux, nécessairement évolutifs, de l'habitat privé.

L'Anah de 2012 est ainsi une nouvelle Anah, mais qui s'appuie d'abord sur un héritage, celui de nos prédécesseurs qui ont su, quand il le fallait, lui faire prendre les tournants nécessaires. Je veux donc ici remercier les anciens présidents et directeurs généraux de l'Agence, qui nous font l'honneur et la grande joie d'être présents aujourd'hui et que j'inviterai à nous rejoindre tout à l'heure. Je veux aussi remercier toutes les personnes qui ont effectué toute ou partie de leur vie professionnelle au service de l'Agence, contribuant ainsi à faire ce qu'elle est aujourd'hui.

En effet, parmi les acteurs publics de l'habitat – **l'Anah occupe une place singulière.**

Opérateur du parc privé, qui loge – rappelons-le – plus de 80% de nos concitoyens, l'Agence inscrit son intervention dans les marchés de l'habitat. La bonne appréhension de ces marchés est absolument indispensable pour garantir la pertinence et l'efficacité des aides et fixer celles-ci au bon niveau. Cette très forte adaptation territoriale est une des marques de fabrique de l'Anah qui prend en compte, depuis très longtemps, la grande diversité, des marchés locaux de notre territoire national.

Autre singularité : l'Anah aide des particuliers. La relation directe avec les personnes, l'accueil du public, sont une dimension essentielle de notre intervention, alors même que l'Etat a largement perdu cette dimension sous l'effet de la décentralisation.

Avec l'Anah, Monsieur le Ministre, l'Etat dispose d'un outil d'intervention au plus près du terrain, qui agit « dans la dentelle ». Il dispose aussi, et c'est également cela l'identité de l'Anah construite sur 40 ans d'existence :

- d'une véritable expertise sur la réhabilitation de l'habitat ancien, expertise que nous nous efforçons de promouvoir aujourd'hui par exemple auprès des écoles d'architecture,
- mais aussi d'un interlocuteur privilégié des collectivités territoriales, et ce, quelles que soient leurs problématiques. L'Anah intervient ainsi au cœur des territoires urbains où le parc privé joue un rôle de relégation pour des personnes ne trouvant pas à se loger dans le parc social, mais elle est aussi quasiment le seul opérateur de l'habitat dans les zones rurales ;
- et enfin, l'Anah cultive une vraie connaissance des marchés de l'habitat : c'est une compétence qui lui est donnée par la loi. Le mémento de l'habitat privé, dont vous recevez aujourd'hui l'édition 2012, en est la parfaite illustration. Vous y trouverez, par exemple, la dernière carte des secteurs en tension du point de vue du logement.

Je tiens à souligner cette dimension, car nous savons quels enjeux se cristallisent aujourd'hui dans le parc privé en zone tendue, avec des taux d'effort démesurés pour certains ménages. L'Agence peut être, sur ces sujets, force de réflexion, d'analyses et de propositions.

Je ne vous surprendrais donc pas, Monsieur le Ministre, en vous disant que je crois profondément à l'utilité pour la politique du logement, d'un outil comme l'Anah.

Le contexte économique actuel doit nous conduire tous à être vertueux et à mesurer nos ambitions budgétaires. **Il ne nous interdit pas cependant d'être inventifs sur les moyens de toujours mieux répondre aux enjeux du parc de logement privé.**

Je ne me risquerai pas à définir une feuille de route pour les 40 prochaines années... mais je dresserai néanmoins quelques orientations et formulerai quelques souhaits pour l'année 2012, et au-delà.

**Le premier enjeu est de conforter nos priorités d'intervention.** Face à la réduction des ressources de l'Agence pour 2012, deux alternatives s'offraient à nous : diminuer de manière uniforme l'ensemble des postes de dépenses ou bien cibler l'effort sur les domaines où l'Etat a fixé des objectifs et des ambitions à l'Agence. Nous avons privilégié la seconde solution et avons souhaité maintenir les objectifs et les moyens pour 2012 dans trois domaines : la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la lutte contre la précarité énergétique et l'intervention sur les copropriétés en difficulté. Cela permet de préserver intacte la capacité d'intervention de l'Agence sur ces trois politiques.

Bien sûr, **cela laisse sans réponse satisfaisante l'adaptation des logements à la perte d'autonomie**, sujet sur lequel l'Anah s'est fortement investie en 2011 dans le cadre du chantier sur la dépendance. Pour la première fois, a été très fortement souligné dans les rapports publics que l'adaptation de l'habitat était un levier essentiel pour le maintien à domicile des personnes âgées. Le chantier a été ajourné mais l'enjeu demeure et se renforce chaque jour.

Je formule le souhait que dans un avenir proche, nos dirigeants comprennent que le fait d'investir dans l'adaptation d'un logement est une source d'économie d'argent public très importante par rapport à la prise en charge des personnes âgées dans des établissements spécialisés sans parler de leur bien être auquel nous ne pouvons pas rester insensible. Ce n'est pas si fréquent de disposer de mesures qui répondent aux aspirations très fortes et légitimes de nos concitoyens tout en faisant faire des économies à l'Etat. Ce sujet semble faire aujourd'hui consensus et il faudra rapidement en tirer les conséquences politiques.

En effet l'approche segmentée des politiques publiques ne sert ni l'intérêt général, ni les

finances de notre pays et envisager d'y mettre fin me semble être une possibilité de réforme très intéressante.

Car permettre à une personne ou à une famille de vivre dans des conditions décentes, c'est en préserver sa santé et son intégration sociale et le débat de savoir si cela relève de la politique du logement ou des affaires sociales ne me semble pas être la question qui intéresse le plus nos concitoyens et qui soit la plus importante pour notre société.

### **Le second enjeu pour l'Anah en 2012 est d'améliorer son modèle d'intervention.**

Comment aider les propriétaires occupants proches du seuil de pauvreté à sortir de conditions d'habitat indignes, alors que les travaux nécessaires sont hors de proportion avec leurs ressources ?

Comment mieux prévenir les difficultés qui ne manqueront pas d'intervenir, dans les 10 prochaines années, sur une partie du parc de copropriétés, afin de limiter l'effort public nécessaire à leur redressement ?

Comment renforcer l'effet levier des aides de l'Anah afin de redynamiser certains quartiers anciens ?

Quelles réponses apporter aux niveaux des loyers trop élevés en zones tendues ?

Sur ces différents sujets, il y a moyen de faire mieux, y compris en tenant compte des contraintes budgétaires, à condition d'être inventif et de lever tous les freins inhérent à notre organisation administrative :

- il faut ainsi, plus que jamais, articuler et mettre en synergie tous les leviers de financements existants. Le programme Habiter Mieux, qui associe l'Anah, les collectivités territoriales, la CNAV, Procivis ainsi que les fournisseurs d'énergie, est exemplaire d'une démarche que nous devons étendre à d'autres champs d'intervention de l'Agence ;
- on peut aussi, même à budget constant, introduire davantage une visée préventive dans les actions, pour limiter les dépenses de demain. Je vous ferai des propositions à ce sujet lors de la remise de mon rapport sur les copropriétés dans les tous prochains jours.

Monsieur le Ministre je tiens à vous remercier de cette mission qui a permis, pour la

première fois, de procéder à une analyse approfondie et globale de cette problématique et je souhaite vivement qu'il puisse y avoir des suites concrètes où l'ANAH a naturellement toute sa place compte tenu de son expérience et de son savoir faire.

- il faut aussi s'assurer que les aides que donne l'Anah, qui sont pour l'essentiel des aides à l'habitat, s'inscrivent bien dans un projet global de requalification des quartiers. Il s'agit en fait de revenir à la philosophie originelle des Opah et nous aurons sans doute là à renforcer nos exigences ;
- enfin, face aux enjeux de maîtrise des loyers, il nous faut sans doute réfléchir aux moyens de mieux promouvoir un outil comme le conventionnement sans travaux.

Mais améliorer notre modèle d'intervention **c'est aussi mieux accompagner les territoires**. Différents audits et échanges avec le réseau de l'Agence, en 2011, ont montré un besoin d'expertise et d'appui important, tant de la part des délégations locales que des collectivités territoriales.

Ce besoin est technique et opérationnel, mais aussi stratégique : l'intervention sur le parc privé est en effet une dimension de mieux en mieux prise en compte dans les politiques locales de l'Habitat, mais en même temps les Elus se retrouvent démunis devant des problématiques sociales et urbaines qui se cristallisent sur certaines parties de ce parc : copropriétés en difficulté, résurgence d'habitat indigne, précarité énergétique... entre autres.

Bien perçue comme outil de financement, l'Anah doit être demain davantage identifiée comme un acteur qui accompagne les politiques locales grâce à son expertise et à la mobilisation d'une palette d'outils dont les financements de l'Agence ne représentent qu'un aspect. Cette animation suppose donc de travailler en coordination plus étroite avec d'autres acteurs.

C'est pourquoi je me félicite du lancement du Forum de l'habitat privé en novembre dernier qui réunit autour de l'Anah, la caisse des dépôts, Action logement, la DGALN, l'AMF, l'ADCF, l'ANRU, l'USH et les opérateurs de ces politiques.

Pour mieux répondre au besoin d'expertise et d'accompagnement, **l'Anah devra aussi faire évoluer son offre de service et son organisation**.

J'appelle ainsi de mes vœux la création d'un pôle national d'appui sur les copropriétés en

difficulté qui pourrait prendre place au sein de l'Agence.

C'est une des propositions de mon rapport, que je me permets de dévoiler, aujourd'hui Monsieur le Ministre.

Cela impliquera une meilleure synergie entre les différentes personnes et structures à l'Agence qui assurent l'appui aux territoires. C'est dans cette direction que nous devons aller pour mieux répondre aux attentes.

**Pour conclure, je dirais que l'Anah a compris depuis son origine qu'il fallait évoluer et se renouveler sans cesse pour s'adapter aux besoins changeants de la société française, et c'est sans doute le secret de sa longévité** : mutation dans ses missions, mutation dans son organisation et sans doute un jour, dans sa localisation, bien que ni le lieu ni le moment ne soient encore arrêtés à ce jour.

Une période comme celle que nous connaissons oblige à optimiser nos modes d'intervention, même si, de ce point de vue, je pense que nous avons une longueur d'avance, avec la réforme engagée fin 2010.

Mais une telle période est source aussi d'inquiétudes : malgré la gravité de la situation économique, saura-t-on faire les bons choix ? Mon souhait le plus fort pour 2012 est que l'on puisse préserver l'acquis d'un outil (de l'outil qu'est l'ANAH), sans équivalent dans les autres pays européens, et qui est essentiel à notre cohésion sociale.

Améliorer les conditions d'habitat des ménages les plus modestes est un défi difficile, qui demande du temps et de la persuasion, on le voit avec le programme « Habiter Mieux ». La décision politique devra en tenir compte.

Je souhaite pour finir adresser à chacune et à chacun d'entre vous ainsi qu'à tous ceux qui vous sont chers mes meilleurs vœux pour cette année 2012 et remercier tous les partenaires et acteurs de nos politiques qui nous font le plaisir d'être présents aujourd'hui prouvant ainsi l'intérêt qu'ils portent à notre agence. Que cette année vous apporte de grandes satisfactions tant au plan personnel que professionnel.

Je vous remercie.