

Discours de Dominique Braye
Ouverture de la séance plénière des Ateliers de l'Anah
Mercredi 17 octobre 2012

Je suis particulièrement heureux de partager cette journée avec vous – acteurs et partenaires des politiques de l'Anah.

Je me réjouis également que Mme Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du logement, ait accepté de conclure nos travaux. C'est en effet la première fois qu'un ministre honore de sa présence les Ateliers de l'Anah. J'y vois un signe fort de la priorité accordée aux politiques d'amélioration de l'habitat et aux enjeux sociaux qui justifient l'intervention de l'Agence.

Votre présence, toujours plus nombreuse, démontre que les Ateliers sont devenus l'évènement incontournable du « réseau » de l'Anah. Ces échanges sur les bonnes pratiques, les retours d'expérience sur les démarches et les outils à mettre en œuvre sont, à mon sens, indispensables pour améliorer nos interventions sur le parc privé.

J'espère que les Ateliers de ce matin, volontairement orientés vers les enjeux prioritaires portés par l'Anah, auront répondu à vos attentes.

Je veux d'abord dresser le bilan de cette année, et identifier quelques points saillants.

L'année aura commencé avec la remise de mon rapport sur les **copropriétés en difficultés**. Je vous avais fait part l'an dernier, à la même époque, des premières orientations. Ce travail, fruit d'une concertation très large, conclue à la nécessité de faire de ce sujet l'un des axes prioritaires de la politique du logement avec pour objectif : mieux « guérir » ces copropriétés malades, mais aussi et surtout « prévenir ».

En effet, les acteurs de terrain que vous êtes savent que l'intervention publique est souvent mise en place trop tardivement, alors même qu'elle est la plus coûteuse pour les finances de l'Etat et des collectivités. De plus, nous savons malheureusement que le problème est encore largement devant nous et qu'il a vocation à s'accroître dans les années qui viennent.

Entre 800 000 à 1 million de logements en copropriétés seraient potentiellement fragiles ou en difficultés, soit 10 à 15 % du parc.

Dans la suite de mon rapport, des premières mesures ont été adoptées par le Conseil d'administration de l'Agence. Elles s'inscrivent dans une visée préventive en permettant l'accompagnement des collectivités territoriales pour la mise en place d'observatoires locaux et d'actions de prévention à l'égard des copropriétés considérées comme fragiles. Par ailleurs, l'Anah peut désormais agir, en complément de l'Anru, sur la résidentialisation ainsi que sur des travaux consécutifs à la scission de la copropriété. Enfin, a été mis en place, au sein de l'Anah, un pôle d'appui et d'expertise pour aider notamment les territoires à mieux s'approprier les différents outils visant à redresser les copropriétés.

J'appelle de mes vœux d'autres évolutions afin que l'Etat puisse disposer à travers l'Anah, d'un opérateur permettant de mettre en œuvre tous les outils sur l'ensemble du territoire, dans le cadre d'un programme national d'intervention sur les copropriétés en difficultés. Elu d'un territoire en politique de la ville, je sais en effet que, dans certains quartiers en rénovation urbaine, les copropriétés restent la dernière chose à traiter. Nous savons aussi que la lutte contre l'habitat indigne implique une action forte sur les copropriétés.

Mais le sujet crucial est celui du fonctionnement même de la copropriété, collectivité d'intérêts divergents, souvent incapables de porter une vision patrimoniale. Je mets donc beaucoup d'espoir dans la prochaine loi « Logement » qui sera présentée en 2013.

Cette année aura, par ailleurs, vu se poursuivre la progression du **programme « Habiter mieux » de lutte contre la précarité énergétique**. Certes, les objectifs ne seront pas atteints en 2012, mais les perspectives de fin d'année confirment une dynamique qui est en train de gagner de plus en plus de territoires. Si en 2011, seuls 2 départements avaient engagés plus de 100 dossiers. Ils sont actuellement plus de 22, avec des records dans certains départements comme le Nord ou les Côtes d'Armor.

Plus de 13 000 ménages (soit 30 000 personnes) à ce jour auront été aidés à sortir de la précarité énergétique. C'est une belle victoire, quand on sait qu'une très large majorité d'entre eux vit sous le seuil de pauvreté et qu'il faut parfois des mois pour les convaincre de se lancer dans un projet de travaux. Tout cela est le fruit d'une implication sans faille des Elus de proximité, des services de l'Etat et des opérateurs.

Mais c'est aussi du bilan qualitatif dont je souhaiterais vous parler. Nous avons là une action réellement ciblée sur la résorption des passoires thermiques : avant travaux, 2/3 des logements étaient en étiquette G et F, et la proportion atteint même 86% dans certaines régions comme l'Auvergne et le Limousin.

Autre enseignement : grâce à l'accompagnement dont elles bénéficient, et grâce aux financements inédits qui sont réunis, on observe un réel changement d'approche des personnes, qui s'orientent vers des travaux plus ambitieux et plus efficaces que ce qu'elles avaient pu envisager initialement.

Enfin, les partenariats locaux constitués dans le cadre d'Habiter Mieux sont un formidable acquis, dans l'optique d'un élargissement éventuel de la politique de lutte contre la précarité énergétique, mais aussi pour l'ensemble de l'intervention de l'Anah vis-à-vis des propriétaires occupants à faibles ressources, en particulier lorsqu'ils vivent en habitat indigne.

Il reste cependant des départements où ce programme peine à décoller. Je ne peux donc qu'inviter à la mobilisation de tous.

Nous avons commencé l'année avec une réduction très forte des objectifs liés à **l'adaptation des logements à la perte d'autonomie**, conséquence de la diminution importante des crédits de l'Anah. Je sais que cette baisse a été mal vécue sur le terrain, compte tenu de l'enjeu que représente le maintien à domicile des personnes âgées. J'ai été interpellé par un certain nombre de présidents de conseils généraux et nous avons apporté des assouplissements en cours d'année. Le nombre de logements aidés devrait donc être au final comparable à 2011.

Cela témoigne d'un réel besoin. Je n'ai jamais caché que cette problématique était primordiale à mes yeux. Nous devons permettre à nos concitoyens de vivre dans leur logement, le plus longtemps possible, dans les meilleures conditions. L'adaptation du logement est par ailleurs un réel outil de prévention de la dépendance. Je me félicite donc que pour 2013, ce sujet redevienne une priorité.

Je ne pourrais conclure ce rapide état des lieux de l'année 2012 **sans aborder la question de l'offre de logement à loyer maîtrisé.**

Le recentrage sur les logements dégradés se traduit par une intervention privilégiée dans les zones moins tendues où l'aide de l'Anah permet notamment de réduire le parc ancien vacant. Le loyer conventionné est en outre devenu la règle.

Toutefois, au delà de ces aspects qualitatifs, le quantitatif n'est pas au rendez vous, même si il existe de réelles différenciations selon les territoires.

Les raisons sont multiples et nous les avons longuement abordées cette année au Conseil d'administration de l'Agence.

Le nouveau régime d'aide a pu être interprété par certains (nous avons entendu ces discours sur le terrain) comme ne permettant plus de financer les bailleurs ou ne finançant plus que l'habitat indigne. La persistance de règles locales restrictives (durée de conventionnement accrue, exigence de loyer social dans des territoires où les niveaux du loyer de marché sont élevés ...) a pu en outre décourager des bailleurs. Enfin, a pu jouer la fin d'un cycle d'opérations programmées engagées avec le plan de cohésion sociale. Les règles de financement de l'Anah ont été réinterrogées, ce qui a conduit à proposer au Conseil d'administration de juin des modalités plus favorables de financement des travaux d'amélioration.

Je veux le redire avec force : les bailleurs restent une cible importante pour l'Anah. C'est même notre cible prioritaire dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

Promouvoir une offre locative sociale dans le parc privé demeure un objectif et nous ne devons éluder aucune question pour y parvenir. Mais le grand enjeu est aussi la maîtrise des charges et pas seulement la maîtrise du loyer. Ceci est particulièrement vrai dans les zones peuplées.

La conférence environnementale incite d'ailleurs l'Agence à renforcer son intervention en matière d'efficacité énergétique en cohérence avec ses nouvelles ressources. Nous pouvons considérer notre budget 2013 comme exceptionnelle à l'heure de la rigueur. Elle montre l'ambition du gouvernement pour l'Anah et traduit des attentes importantes à son égard.

Nous nous devons donc d'être efficaces pour répondre à ces attentes.