

Choisy-le-Roi, 03 avril 2019

Intervention de Madame Evelyne RABARDEL, présidente du SAF94.

Objet : Comité Syndical du 05 avril 2019

Nous allons voter le budget 2019 du SAF94. A cette occasion je souhaite rappeler le rôle essentiel de notre syndicat dans le portage foncier au moment où dans les débats tous les observateurs, les chercheurs, les décideurs ... tous les acteurs franciliens du développement et de l'aménagement sont unanimes pour rappeler que la maîtrise du foncier est primordiale dans la mise en œuvre des politiques du logement et du développement économique sur notre territoire.

C'est un enjeu pour permettre à toutes les populations, y compris les plus modestes, de travailler et habiter dans nos villes, pour éviter l'étalement urbain, pour préserver les zones agricoles, pour réduire les temps de circulation, pour favoriser la mixité sociale et fonctionnelle, pour permettre un développement harmonieux et équilibré de la métropole, de ses communes et de ses quartiers.

Malheureusement les analyses de l'IAU, l'Institut de l'Aménagement Urbain, montrent entre les années 2000 et 2015 le renforcement des contrastes territoriaux au cœur de la région Ile de France. Notre région qui est la plus riche, 30,5% des richesses produites en France, est également la plus inégalitaire avec une hausse de la pauvreté et des différences de niveaux de vie.

Je prendrai pour exemple une situation reconnue de tous : la hausse des inégalités de revenus et des difficultés sociales qui augmentent toujours entre l'est et l'ouest parisien correspondant à une grande homogénéité des territoires avec les plus aisés à l'ouest et les plus défavorisés à l'est ; il est constaté aussi l'hétérogénéité des situations économiques entre les communes elles mêmes au sein d'un même département, mais également entre des quartiers d'une même commune : les différences s'accroissent ainsi au sein même de nos villes.

Le logement est au cœur de ces inégalités et la difficulté de se loger est toujours plus prégnante :
Je citerai les propos d'Eric Constantin, directeur de l'agence régionale IDF de la Fondation Abbé Pierre, lors du forum « logement pour tous » le 27 mars 2019.

«Entre 2006 et 2013, nous sommes passés de 400 000 demandeurs de logements à 718 000 en Île-de-France soit une augmentation de 47% quand le parc social n'a progressé que de 7%. La loi du Grand Paris en 2010 fixait comme objectif pour sortir du mal logement une production de 70 000 logements par an, le SDRIF évoquant quand à lui la création de 37 000 logements sociaux par an. En 2016, année faste en termes de production, 36000 agréments ont été accordés, puis 30 000 en 2017, et 28 000 en 2018».

Le SAF94 dans ce contexte de crise du logement social et d'une baisse de sa production est un outil indispensable pour participer à l'augmentation du parc social.

Il doit pour cela participer à freiner la spéculation qui surenchérit le prix du foncier et aider à la création des réserves foncières dont les villes ont besoin pour le développement des projets de logements sociaux dont ont besoin les ménages les plus modestes.

Notre budget 2019 est la concrétisation de notre volonté politique d'agir sur le Val de Marne aux côtés des communes et des territoires pour soutenir leurs projets de construction de logement social et de développement économique.

Le travail engagé par l'équipe et son directeur pour renouer le contact avec les adhérents en montrant notre capacité d'actions, complété des nouvelles orientations décidées en 2018, donne des premiers résultats positifs pour la poursuite de notre activité :

- 14 communes sollicitent d'ores et déjà le SAF94 en 2019 pour des nouvelles acquisitions.
- Des opérations importantes sont en cours de montage.
- Des villes retravaillent avec nous après une période sans projet commun.
- Le portage pour réaliser des équipements publics se concrétise.

Des formes originales de partenariat se confirment :

- comme la convention d'intervention avec Valophis sur les villes carencées.
- comme l'acquisition de murs de locaux commerciaux pour revitaliser le commerce local avec la Semaest.

Toutes ces acquisitions vont se traduire par une augmentation de notre volume d'investissement en 2019 et donc un usage plus conséquent de nos fonds propres.

Nous avons actuellement cette capacité de financement grâce à une réserve financière en partie liée au déstockage de ces dernières années, et à des remboursements de capital ponctionné sur nos fonds propres (pour des rachats de biens qui n'étaient pas soldés en fin de convention de portage par un adhérent).

Nous pouvons également compter sur un bon partenariat avec les 3 banques qui travaillent avec nous (la Banque Postale, le Crédit Agricole et la Caisse d'Épargne) et qui nous suivent sans difficulté dans nos demandes d'emprunts.

Cette hausse des acquisitions aura aussi une conséquence sur notre budget de fonctionnement avec des augmentations des dépenses, sur les chapitres comptables tels que les frais administratifs, les assurances, les prestations intellectuelles, la gestion locative des biens... pour ce dernier point, l'année 2019 est marquée par un renforcement technique de l'équipe en partie équilibré par une progression de nos recettes locatives.

Le dernier élément de contexte que je souhaitai mettre en évidence dans ces propos liminaires concerne l'évolution de notre règlement et les conditions de sa mise en œuvre.

Le règlement et les différents modèles de convention validés fin 2018 nous ont permis la réactualisation de nos principes de portage, une cohérence et une meilleure lisibilité sur toutes nos interventions. C'est un gage d'équité dans le traitement de la diversité des situations, marquant ainsi notre volonté de trouver des solutions adaptées à chacun de nos adhérents et ce en toute transparence, en posant bien les enjeux et les conditions de réussite du SAF94 à long terme.

Dans ce règlement j'insisterai sur la nécessité qu'il y avait de rappeler les principes et les risques de pénalités encourues si les adhérents pour qui nous travaillons étaient tentés de détourner les règles à leurs profits. Par exemple je peux citer un type de dérive : l'usage du SAF94 comme une banque permettant de réaliser des opérations financières très avantageuses.

Il était bon ainsi de renforcer et actualiser nos missions fondatrices et incontournables, c'est-à-dire la réalisation de logements sociaux, d'équipements publics et des projets de développement économique, au service de nos adhérents, les villes, les Territoires et le Département.