

[Madame la Ministre, Emmanuelle COSSE,]

Mesdames et Messieurs les Parlementaires [français et européens],

Mesdames et Messieurs les Conseillers régionaux, Conseillers départementaux, Conseillers métropolitains,

Mesdames et Messieurs les Présidents d'Établissements public territoriaux,

Mesdames et Messieurs les Maires et les élus,

Mesdames et Messieurs les Présidents, Vice-Présidents et directeurs généraux des groupes publics et privés partenaires de l'Établissement public,

Mesdames et Messieurs,

Chers amis,

Je suis particulièrement heureuse de vous retrouver pour cette cérémonie des vœux de l'établissement public foncier d'Ile de France.

Comme vous le savez, depuis mon arrivée à la tête de la Région, j'ai fixé un cap fort à l'EPF Ile de France : il faut construire plus et il faut construire mieux.

Et pour construire plus, pour construire mieux, il faut être en mesure de libérer les énergies à tous les niveaux, ces énergies qui ont pendant trop longtemps souffert du carcan imposé par l'accumulation des contraintes administratives et par l'absence d'une vraie logique partenariale avec nos élus.

Les résultats de ces écueils, on ne les connaît que trop bien. Pendant des années, la dynamique de la construction a été trop faible pour endiguer l'installation durable de la crise du logement. Cette crise, source, encore aujourd'hui, de tant de souffrances pour nos concitoyens.

Dans notre région où les attentes sociales sont fortes, il faut donner aux Maires les moyens de mener à bien leur projet.

Ils sont à mes yeux les plus légitimes pour choisir le projet urbain adapté aux besoins de leurs populations. Ils sont les plus légitimes pour tout mettre en œuvre pour accueillir dignement de nouveaux habitants.

Notre rôle à l'EPF c'est d'être aux côtés des Maires reconSTRUCTEURS.

C'est donc à la fois les aider à monter leur projet et les aider à en accélérer la réalisation. En faisant peser sur eux des contraintes budgétaires et administratives très lourdes, le Gouvernement leur met des boulets aux pieds.

J'ai, pour ma part, à cœur d'alléger ces contraintes et de les aider à porter leur vision. C'est donc logiquement que la Région mobilise des moyens financiers sans précédent, pour soutenir les projets de mobilités et d'équipements publics entrepris par nos communes.

Mais, si le financement des projets reste un problème, j'en vois un autre très prégnant en Ile-de-France. Je veux parler de la lenteur avec laquelle les projets voient le jour.

Et l'une des clés, sinon LA clé de l'accélération des projets, repose dans notre capacité à libérer rapidement et facilement du foncier en abondance et à un coût maîtrisé.

C'est la nouvelle stratégie de l'EPF Ile de France que j'ai impulsée en arrivant en 2016.

Cette philosophie de l'action s'est traduite, tant dans le nouveau mode de fonctionnement de l'EPF, que dans son programme pluriannuel d'intervention – le PPI - que nous avons arrêté pour la période 2016-2020.

Donc, la première chose que j'ai faite a été de changer le mode de fonctionnement de l'EPFIF. De tout « débureaucratiser ». Il y avait trop de normes en plus de ce que contenait la loi, sur le logement social notamment. Donc trop de contraintes pour les Maires qui les dissuadaient de construire.

J'ai voulu poser un principe simple: la norme c'est la loi. La loi, rien que la loi !

Et, comme je crois comprendre, cher Gilles, que vous êtes un amateur de rugby, je suis fière de pouvoir dire devant vous tous qui êtes réunis ce soir que l'essai a été transformé. « Mission accomplie » donc pour l'EPF Ile de France et je dirais même « mission plus qu'accomplie ».

Car depuis le lancement du PPI en 2016, l'établissement est allé de records en records. Les résultats de l'EPFIF dont je parle, c'était l'équivalent de 5300 nouveaux logements en 2016, qui sont montés à 6 300 en 2017, pour franchir la barre des 7000 logements en 2018 et atteindre l'équivalent de 7300 logements l'an dernier !

Les résultats de l'année passée sont donc eux aussi excellents. Ils ont été d'ailleurs tellement bons, que l'une des premières décisions prises par le Conseil d'administration depuis mon retour à sa tête a consisté à adopter un budget supplémentaire en hausse de 15% tant sur les recettes que sur les acquisitions nouvelles.

J'y vois un signe très positif puisque ces cessions foncières comme les interventions nouvelles correspondent à autant de grands projets qui trouveront à se réaliser à brève échéance. Comme vous pouvez le constater, à l'heure où j'entends les inquiétudes légitimes sur le ralentissement de la construction lié aux prochaines élections municipales, l'EPF Ile de France a défié tous les pronostics en trouvant les moyens de respecter la logique de croissance prévue dans le PPI.

J'y vois aussi la preuve que notre méthode fonctionne

Mais ces succès ne doivent pas nous faire perdre de vue que la pénurie de l'offre de logement et la pression sur les marchés immobiliers obligent encore nos ménages les plus fragiles à trouver refuge dans des habitats de fortune.

Cet état de fait est inacceptable, et vous savez que j'ai fait une priorité de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé dans la région.

Je note aujourd'hui avec plaisir qu'en l'espace de trois ans, l'EPF Ile de France est devenu l'un des acteurs incontournables de cette lutte.

Soutenir les Maires reconstructeurs, c'est aussi les aider à combattre les marchands de sommeil, ces propriétaires sans scrupule qui louent à des prix prohibitifs des logements mal entretenus voire insalubres.

Avec le Préfet de Région, nous avons justement mandaté Geoffroy DIDIER pour faire des propositions opérationnelles afin d'enrayer ce fléau. Ce travail a porté ses fruits. Nous avons eu la satisfaction de voir que le Gouvernement s'est également inspiré de nos propositions dans la loi ELAN .

Mais surtout, je tiens à saluer l'avancée majeure que constitue la création de la SIFAE, cette filiale née de l'union des forces de l'EPF et d'Action Logement Immobilier afin de contrôler la division pavillonnaire.

Cette action nous permet de couper l'herbe sous le pied aux marchands de sommeil en achetant avant eux les pavillons qu'ils convoitent dans les secteurs les plus concernés par ces phénomènes.

Cette problématique de l'habitat indigne concerne également les copropriétés privées dégradées, ces grands ensembles où se concentre la misère. A la Région, nous avons notre propre dispositif pour sortir ces copropriétés de l'ornière.

Elles sont déjà plus d'une cinquantaine à avoir bénéficié de nos aides. Et je suis ravie de pouvoir compter sur la puissance de

feu de l'EPF Ile de France pour intervenir sur les grandes copropriétés dégradées d'intérêt national, les ORCOD IN.

Après les communes de Clichy-sous-Bois et de Grigny, c'est au tour de Mantes-la-Jolie de bénéficier de cette intervention massive de l'EPF sur le territoire du « Val Fourré ». C'est tout récent puisque le décret a été publié début janvier.

Franchement, quand on voit le niveau de détresse dans lequel ont été laissées ces copropriétés – et j'en sais quelque chose puisque la Région a financé les travaux d'urgence !-, je crois qu'il était grand temps que ce décret sorte et que cette labellisation se concrétise enfin.

Vous le voyez, l'EPF Ile de France est monté sur tous les fronts, et sur bien d'autres encore !

Je ne vais pas tous les citer ici, mais plutôt mettre l'accent sur le rôle central joué par l'EPF auprès de la SOLIDEO pour

sécuriser le foncier nécessaire à l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

Voici un nouvel exemple, un bien bel exemple, de l'implication de l'établissement dans tous les projets qui portent en eux les germes de l'Ile-de-France de demain.

Je mesure que nous devons les résultats remarquables enregistrés par l'établissement au travail mené par Gilles BOUVELOT et toutes ses équipes. Je leur adresse donc mes remerciements les plus chaleureux et leur renouvelle toute ma confiance dans leurs savoir-faire et leur sens du dialogue. [Je pense que l'on peut les applaudir.]

Je remercie aussi tous les élus partenaires de l'EPFIF – et je sais qu'ils sont nombreux ici ce soir - pour leur confiance. Car si l'EPF arrive à de tels résultats, c'est aussi parce qu'il s'est imposé comme un partenaire de confiance pour les élus franciliens, en leur donnant les moyens d'avoir une vraie

maîtrise sur les projets immobiliers qu'ils portent. Et, grâce aux nouveaux partenariats noués l'an dernier, ils sont désormais plus de 350 à nous accorder leur confiance.

Un grand merci enfin à vous tous, aménageurs, promoteurs, investisseurs, bailleurs sociaux, experts, architectes, paysagistes, bref vous tous acteurs et professionnels de l'immobilier. Je vous remercie de donner tout son sens au foncier cédé par l'EPF en bâtissant dessus de beaux projets.

Mesdames et messieurs,

Il est temps de vous parler de l'année qui s'ouvre. Je vous le dis, l'année 2020 marquera un tournant dans l'histoire de l'EPF Ile-de-France.

D'abord parce qu'il ne vous aura pas échappé que nous aurons de nouvelles équipes municipales à compter de mars prochain, des nouvelles équipes qui auront six ans pour agir.

Je sais que les effets d'annonce de candidats appelant à l'abandon de projets ici ou là font craindre à certains la fin de la reprise de la construction en Ile-de-France.

Pour ma part, je fais le choix de la confiance. Etre aux côtés des Maires reconstructeurs, c'est avoir foi dans nos élus et dans leur capacité à s'emparer, à leur tour, de l'urgence sociale et même sociétale qu'il y a de continuer à construire plus.

Ce choix de la confiance, je le traduis dans les faits. Nous garderons cette année encore le cap fixé dans le PPI, et pour cela, nous avons voté un budget initial pour l'établissement en hausse par rapport à 2019, aussi bien pour les acquisitions que pour les recettes.

Mais, faire confiance n'est pas synonyme d'attentisme et vous savez que l'inaction ne me ressemble pas.

Je peux comprendre que la complexité des enjeux urbains puisse faire peur chez certains de nos élus.

C'est pourquoi être aux côtés des Maires reconstructeurs, c'est également les aider à s'y retrouver dans cette complexité. C'est leur apporter les éclairages nécessaires pour qu'ils soient

pleinement en capacité d'arbitrer entre telle et telle stratégie de développement pour leur commune.

Et je crois en ce travail de pédagogie envers les maires pour les convaincre que oui ! des projets urbains peuvent apporter du bon, du beau, du mieux !

Si je suis revenu à la Présidence de l'EPF Ile-de-France, c'est bien parce que j'ai envie de relever avec eux le défi de construire une ville à la fois durable, urbaine et pas chère. Vous aurez certainement reconnu le thème du dernier colloque organisé en décembre dernier par l'EPF en partenariat avec le journal Le Monde, et auquel je m'étais associée.

Vu que l'année 2020 sera la dernière du PPI actuel, l'occasion est toute trouvée pour s'emparer de ce défi en travaillant à préparer le futur plan quinquennal de l'établissement.

Et je tiens à ce que nous y travaillions avec les Maires. Je prendrai donc l'initiative avec l'EPFIF de les réunir dès avril afin qu'ils s'emparent avec nous de ce défi. Et je ne doute pas qu'ils seront également convaincus de la nécessité d'être encore et toujours des Maires reconstructeurs.

Alors « des villes durables, urbaines et pas chères ».

Commençons, si vous le voulez bien, par « pas chères ». Je veux vous le dire clairement : je veux faire de l'année 2020 l'année du pouvoir d'achat qui sera donc ma priorité.

Car s'il y a bien un sujet qui préoccupe les Franciliens et les Français, c'est bien celui-là ! Vous êtes bien placés pour savoir le poids excessif que représente le coût du logement pour nos concitoyens, au point que l'on en arrive à des injustices inacceptables surtout pour les plus fragiles.

Je veux redonner espoir à tous ceux qui, parce qu'ils ont été ou parce qu'ils sont malades, ne peuvent réaliser leur rêve d'acheter une maison ou un appartement.

J'ai donc décidé que la Région mettrait en place un fonds de garantie, justement pour lever ces freins à l'accession, et en finir avec des surprimes d'assurance profondément injustes.

Et j'avance avec la conviction intacte que, si nous voulons vraiment faire baisser les coûts du logement, réduire les inégalités et les fractures qu'ils créent, il n'y a qu'une seule bonne solution : il nous faut continuer sans relâche à construire plus et à grande échelle.

Pour l'EPF, cela signifiera bien entendu que nous maintiendrons dans le prochain PPI le cap tracé depuis 2016 : plus de foncier libéré pour plus de projets, au service du « choc de l'offre » que j'appelle de mes vœux.

Passons aux « villes urbaines ». Cela sonne un peu comme un pléonasme.

Mais peut-être pas tant que cela. Car, il ne suffit pas de juxtaposer des immeubles pour créer un cadre de vie agréable et désirable, en bref pour « faire ville ».

Cela ne sonne pas comme un pléonasme car la ville urbaine, comme le disait Max WEBER, c'est « le lieu d'émergence de la liberté ».

La ville urbaine, ce n'est pas un pléonasme car la ville suppose ce supplément d'âme que sont la sociabilité et le vivre ensemble.

Sinon nous n'aurions pas besoin de dépenser tant d'argent et d'énergie dans les programmes de rénovation urbaine ou dans lutte contre l'habitat indigne.

Il nous faut plus d'urbanité au sens propre du terme, il nous faut enfin bâtir des villes humaines !

C'est pour cela que j'attends de l'EPF qu'il continue à l'avenir à être le garant d'une haute qualité urbaine, [comme on parle de haute qualité environnementale dans le bâtiment].

Qu'il en soit le garant dans ses interventions sur des territoires où il faut reconquérir cette qualité de vie, comme sur les ORCOD IN, comme dans l'accompagnement de la mutation de quartiers entiers.

Je pense notamment au rôle que jouera l'EPF Ile-de-France dans les transformations profondes que connaîtront les futurs quartiers des gares du Grand Paris Express.

Je me félicite que l'EPF et la Caisse des Dépôts aient choisi d'unir leurs forces au sein d'une filiale commune pour s'emparer de cet enjeu. C'était indispensable pour éviter les dérives d'une spéculation foncière spontanée qui ne pourrait qu'enlever des marges de manœuvres à nos maires et nuire à la qualité de leurs projets urbains.

Maintenant, quid de la « ville durable » ?

Pour ma part, je suis convaincue que la Ville de demain est celle qui tissera des liens nouveaux entre l'Homme, la Nature et la Ville. C'est d'ailleurs pour cela que j'ai choisi d'en faire le thème de la première biennale d'architecture et du paysage que nous avons organisée à Versailles en mai dernier.

Répondre à cet objectif de réconcilier l'Homme, la Nature et la Ville doit nous amener à réinventer profondément nos pratiques à l'aune des enjeux posés par les grandes transitions que nous vivons, à commencer par la transition écologique et énergétique.

Cela veut dire qu'il faut remettre du vert dans le quotidien des Franciliens pour leur redonner le goût de la ville.

Il faut lutter contre les îlots de chaleur et créer des îlots de fraîcheur.

Il faut désimperméabiliser les sols, multiplier les parcs, faire respirer les quartiers.

Il faut penser à préserver et à valoriser les couloirs de biodiversité, en s'appuyant sur de vastes trames vertes et bleues.

Tout cela et bien plus, nous le faisons à la Région avec notre « Plan Vert ».

Vous le savez, à la tête de la Région, je prône un urbanisme sobre en consommation d'espaces et économe en ressources.

Là où pendant des décennies, nous avons imperméabilisé les sols et bétonné nos villes, il faut maintenant faire « place verte ». Là où certains parlent d'aménagement du territoire, je veux, moi, parler de ménagement du territoire.

L'EPF est d'ailleurs déjà un acteur de ce que l'on pourrait appeler l'économie circulaire du foncier.

Nous pouvons aller encore plus loin et qu'il y a des leviers à actionner et des gisements à exploiter.

Je pense notamment à la mobilisation des friches. C'est pour cela que j'ai lancé en novembre dernier notre nouveau plan pour reconquérir les friches franciliennes.

Nous avons missionné l'Institut Paris Région pour faire le recensement de ces friches et, dans le même temps, nous allons lancer un appel à projet afin de proposer aux Maires des solutions opérationnelles et pragmatiques permettant de les aider à valoriser les fonciers délaissés de leurs communes. Nous avons travaillé sur l'élaboration de ce plan avec les équipes de l'EPF, et je tiens à ce que l'établissement puisse à l'avenir jouer un rôle encore plus fort dans la mobilisation de ces fonciers stratégiques.

Ces terrains pourraient servir pour faire sortir des nouveaux projets voire, dans une approche plus innovante, ils pourraient être renaturés ou accueillir des activités agricoles, et en particulier de l'agriculture de proximité.

Car je souhaite également que l'EPF Ile-de-France puisse nous accompagner pour nous aider à porter l'ambition d'une Région « zéro artificialisation nette ».

Porter cette ambition suppose de pouvoir sécuriser du foncier urbanisé à rendre à l'agriculture ou à la nature. Je pense qu'il y a donc quelque chose à inventer, certainement en lien avec la SAFER et notre Agence des Espaces Verts, pour faire de l'EPF de demain un acteur central de la construction d'une Ville plus verte, plus résiliente et plus fertile.

Penser ainsi la Ville des transitions, c'est également réduire la place de la voiture et miser sur des transports plus durables, plus propres, plus silencieux.

Car il nous faut lutter contre le réchauffement climatique en limitant nos émissions de CO₂, mais aussi veiller à la réduire le

bruit et la pollution de l'air qui deviennent un vrai fléau en termes de santé publique.

Comme vous le savez, à la Région, nous avons pris ce sujet à bras-le-corps.

Nous aurons investi 24 milliards d'euros d'ici 2025 pour rallonger les lignes de métro, créer de nouvelles lignes. Nous aurons également commandé 700 rames neuves ou rénovées, vidéo-protégées, dont 300 sont déjà arrivées, des flottes de bus propres dont 1000 dans Paris, et des gares accessibles à tous les usagers ou encore 20 000 Vélo à assistance électrique en location de longue durée depuis septembre.

C'est cela la « Révolution des transports » que j'ai engagée dès mon arrivée à la tête de la Région. Avec un objectif en tête : redonner envie aux Franciliens de prendre les transports en commun et offrir un maximum de solutions de mobilité pour tous.

Le futur de la Ville dépendra aussi pour beaucoup de la manière dont nous réussirons à intégrer l'ensemble des nouvelles mobilités, voitures autonomes, navettes

autonomes, ou même trottinettes pour n'en citer que quelques exemples.

La Région a fait le choix de soutenir fortement le développement du véhicule autonome avec un plan de 100M€ pour adapter notre réseau routier national et accélérer les expérimentations.

Nous avons notamment fait le choix d'encourager d'une part les navettes autonomes qui pourront utilement servir pour opérer du rabattement sur les gares.

Je suis convaincue que les véhicules autonomes partagés, le transport à la demande, ou encore le covoiturage que nous soutenons massivement avec le renouvellement de notre dispositif d'aide, sont autant de modes de déplacement parfaitement complémentaires aux mobilités existantes.

Il est donc primordial de penser dès à présent leur intégration dans la fabrique de la ville de demain.

En d'autres termes, pour citer le général de GAULLE dont nous fêtons le cinquantenaire de sa mort cette année, « en notre temps, la seule querelle qui vaille est celle de l'homme. C'est l'homme qu'il s'agit de sauver, de faire vivre et de développer ». Et à travers la ville que nous appelons de nos vœux, c'est l'homme que nous visons.

Je mesure à quel point la tâche qui vous incombe, qui nous incombe, est colossale. Mais, en même temps, elle est incroyablement stimulante. Et j'ai toute confiance dans notre capacité collective à relever ce challenge pour ouvrir grand les portes de l'avenir de l'Ile-de-France.

Je vous souhaite donc pleine réussite pour vos projets.

Et, en ce début d'année, je vous adresse tous mes meilleurs vœux de santé et de bonheur pour vous et pour tous vos proches.

Je vous remercie.