



## Compte rendu du débat D'ETHIC

Mercredi 30 janvier 2019

**ethic**  
Entreprises de Taille  
Humaine Indépendantes  
et de Croissance

Alain Dinin  
PDG de Nexity

### *Pouvoir d'achat et logement : disruption ?*

Alain Dinin, après avoir été présenté par Maître Jean-Vasken Ayanakian, évoque Nexity, société immobilière, ayant réalisé 4 milliards de chiffre d'affaire, comprenant deux partenaires financiers, mais surtout société s'occupant de tous les sujets de l'immobilier. Mais Nexity est aussi une entreprise avec une vision politique du logement qui rassemble les collaborateurs de Nexity, dont la devise est « **On ne peut être une entreprise qui gagne dans un monde qui perd** ».



### **Le logement : une question politique**

Alain Dinin s'autorise à avoir une position politique car il considère que la société est plus qu'une addition de pensées individuelles. Afin de conduire au mieux Nexity, il attend qu'une vision soit donnée par le gouvernement, répondant à question « Dans quelle France souhaitons-nous vivre ? ». « **Souhaitons-nous une France de propriétaires, de biens logés, une population urbaine ou répartie équitablement sur l'ensemble du territoire ?** ».

Le plafonnement des loyers n'a pas de sens, de même que la politique de l'offre en général car il faut s'occuper de la demande, des personnes. Ainsi, avant de penser l'offre, les prix, la crise du logement, les mesures, il faut d'abord penser au vivre ensemble, lequel voulons-nous ? Le sujet du logement est donc éminemment politique.

### **La politique du logement : un choix sociétal**

En matière de logement, les chiffres sont importants car ils conditionnent l'offre de logements future. Actuellement en France, le salaire médian d'un couple avec enfant est inférieur à 40 000 euros, 46% des français sont propriétaires, 80% des français non propriétaires ne sont pas en mesure d'acheter un logement. D'ici quelques années, 42% de la population française sera personne seul et 14% d'entre eux seront des familles monoparentales.

Pour que l'offre de logements soit convenable, il faut fabriquer 420 000 nouveaux logements chaque année. Si la production de logements est inférieure, alors le nombre de personnes mal logées augmente, de même que le chômage.

## Un secteur confronté au blocage de la technostucture et de Bercy

Selon lui, le scénario est toujours le même. Chaque nouveau gouvernement commence par dire que le logement coûte cher, que les subventions sont trop nombreuses.

Les deux premières années alors sont toujours difficiles pour le secteur.

Après ces deux ans, le gouvernement réalise que la baisse de logements neufs a un impact sur chômage, ainsi que sur d'autres facteurs puis cela donne une loi qui favorisera le logement locatif. Mais il sera déjà en partie trop tard puisque 45% de maires auront changé et que les nouveaux ne feront que très peu pour le logement dans les deux ans qui suivront leur élection engageant alors une baisse drastique des permis de construire délivrés.

## La complexité : véritable frein à une véritable politique du logement

En dehors de la non écoute de l'État et de Bercy à propos de l'impact d'une baisse de la construction de logements, la complexité française est aussi responsable de cette situation. **« Nous sommes dans un modèle qui n'a fait qu'accumuler des strats : les contraintes s'empilent sans jamais faire le ménage. »**

Par exemple, le Grand Paris n'est pas viable notamment parce que le gouvernement n'a pas mis à plat l'organisation et le millefeuille qui préside. Non unifié, le Grand Paris ne peut fonctionner : ne nous mentons pas !



## L'impact de la fiscalité sur le prix

Le prix d'un logement est composé du prix du foncier, du coût de construction, qui peut encore être compressé par les outils numériques et enfin de la fiscalité. Le logement coûte 42 milliards par an aux finances publiques, mais ce coût n'est pas représentatif puisque l'APL en représente la moitié alors même qu'elle devrait appartenir aux comptes de la Sécurité sociale.

**Par ailleurs, en 2017, le logement rapportait 74 milliards à l'État, faisant donc de la fiscalité le principal coût du logement. L'année passée, Bercy a compté 4 milliards d'augmentation de taxes sur le logement. « Pour baisser les prix, il faut baisser la fiscalité. »**





## Logement social, logement métissé : des solutions ?

Alain Dinin a connu le logement métissé, qui apparaît en France comme problématique. La création d'HLM a fait en sorte que les populations étaient obligées de vivre ensemble. Cependant, Nexity, en tant qu'opérateur privé, ne peut donner des instructions afin d'améliorer le métissage des logements.

Pour ce qui est du logement social, Nexity réalise 3% des logements sociaux mais la répartition des populations revient aux organisations HLM. Si le gouvernement actuel essaye de secouer le logement social, il se heurte, selon Alain Dinin, à la force de la technostructure.

Enfin, concernant la rénovation de l'ancien, **le temps des décisions** est problématique. En effet, pour entamer des travaux, il faut d'abord qu'ils soient votés par la copropriété, puis financés, donc que chaque tiers paye, et seulement alors les travaux peuvent débuter ; **étapes qui prennent du temps et pendant lesquelles l'immeuble reste dégradé et le risque de catastrophe subsiste.**

## Que contiendrait une loi Dinin ?

Trois points sont pour lui fondamentaux, l'imposition d'une densité minimum par terrain, le plafonnement des prix par zone et enfin, pour réduire les niches fiscales, un changement de perception du rentier vers le commerçant. Il souhaite que l'immobilier soit perçu comme un commerce comme un autre et comme une industrie comme une autre.

**« Toute personne, société qui investit dans l'immobilier est un acteur économique comme un autre »**

A la demande de Sophie de Menthon d'expliquer sa réussite, Alain Dinin énumère les quatre ingrédients nécessaires que sont : le travail, l'intelligence, l'équipe et les concours de circonstances. Il eu un déclic lorsqu'il a commencé à se projeter dans le long terme de l'entreprise. Il a choisi pour cela d'associer les collaborateurs au devenir de l'entreprise et ce en valorisant l'actionnariat-salarié, aujourd'hui à hauteur de 20%.

Pour conclure, il rappellera que la question de la durabilité de la société est majeure qui explique la politisation de la question du logement. In fine, il dévoilera sa vision : se préoccuper du vivre et non de la propriété pour une France de bien logés.

