

Alain Dinin en croisade.

Nous savions, recevant Alain Dinin ce Jeudi 16, que nous aurions une revue sans complaisance de l'éternelle crise du logement Français. Nous fûmes servis.

Ce qui frappe assez vite lorsque l'on écoute cet infatigable militant au parcours impressionnant, c'est le décalage entre la force des opinions et la douceur de l'expression.

Alain Dinin annonce l'apocalypse avec un calme presque résigné qui invite l'auditeur à s'investir pleinement dans le sujet du jour ... à savoir : comment faire du logement un vecteur de cohésion sociale et non une source inépuisable de frustrations et de discorde politique.

Si cette vision sombre mérite notre attention, c'est qu'Alain Dinin parle depuis le sommet, d'où il peut voir loin dans le passé comme dans l'avenir. Il dirige en effet Nexity, le 1^{er} promoteur résidentiel français (4mds € de CA), groupe qu'il a fondé en 2000 et dont il est, de concert avec les collaborateurs, l'actionnaire de référence. La transformation à marche forcée de Nexity en un groupe diversifié de services illustre la conviction de son dirigeant : il ne s'agit moins de produire des immeubles d'habitation que d'apporter les solutions permettant aux citoyens d'y vivre bien. « Tous propriétaires, peu importe ! Tous bien logés, voilà ce qui compte! ».

Alain Dinin se déclare isolé dans ce combat et déplore que les institutionnels aient largement déserté l'investissement résidentiel à partir de 2003, profitant des exonérations fiscales du régime des SIIC pour faire du « tout tertiaire ».

Qu'à cela ne tienne, Alain Dinin vient d'entraîner les 10 000 collaborateurs de Nexity (... et les actionnaires !) dans sa croisade pour une ville « inclusive ». C'est la raison d'être de la Fondation Nexity dont un engagement emblématique est le soutien aux « pensions de famille » de la fondation Abbé Pierre visant à loger les personnes en grande difficultés.

Le terrain était vaste pour la séance des questions à laquelle Alain Dinin s'est prêté avec bienveillance. Il a notamment prodigué ce conseil d'investisseur : surtout ne pas investir en fonction de son goût personnel mais en s'informant sur les attentes des occupants qui peuvent être très différentes... et en les respectant.

Sur son thème favori, la politique du logement, Alain Dinin a réaffirmé l'impérieuse nécessité de réguler ce marché très inefficace en prenant quelques mesures simples mais indispensables. Par exemple, assigner une densité minimum (et non l'inverse) au foncier à bâtir, mais également imposer un plafond au prix du foncier pour restituer à la collectivité les profits financiers de cette surdensité. Reprenant un autre sujet de controverse, il a rappelé que l'Etat Français récupère, à travers la fiscalité de l'immobilier, 1,5 fois ce que lui coûte les aides aux logements. Il fustige notamment les droits de mutations qui, à plus de 7%, sont un des principaux frein à la mobilité géographique dont la France a tant besoin pour se réinventer.

Bref, un entretien très inspirant qu'INSEAD Pierre se félicite d'avoir suscité et qui s'inscrit précisément dans l'initiative « Business & Society » à l'affiche des « INSEAD ESSENTIALS » de ce mardi 21 Mai.