



La stratégie de groupe adoptée en 2019 s'est déjà traduite par

— la création de la filiale MyLi en septembre 2020

... et en projet, réalisables à court terme

— une filiale sur l'habitat inclusif
— un organisme foncier solidaire
— une fondation d'entreprise.

Dynacité
390 boulevard du 8 Mai 1945
01000 Bourg-en-Bresse
Tél. 04 74 45 89 89
www.dynacite.fr



Pour Marc Gomez, directeur général de Dynacité, il n'y a pas d'autre voie que « l'évolution de l'écosystème Dynacité » et son développement pour faire face aux transformations de l'environnement des acteurs du logement social. Une stratégie portée avec son président Michel Perraud, réélu en juillet, et son conseil d'administration.

UNE STRATÉGIE D'ANTICIPATION

Dynacité devient un groupe immobilier

Changement de logo sur la forme, stratégie offensive et discours entrepreneurial sur le fond : Dynacité devient un groupe pour consolider sa mission d'intérêt général, loger le plus grand nombre.

PAR **AGNÈS BUREAU**

Pourquoi, en 2021, un nouveau logo et le déploiement de marques telles que « Dynacité logement » ?

Dynacité n'est déjà plus simplement un office public de l'habitat rattaché à 100 % au Département de l'Ain. Depuis 2020 avec MyLi, nous avons une filiale avec une banque privée. Nous sommes membre fondateur d'ACG, un groupement d'intérêt économique créé en 1972. Nous l'avons annoncé dès 2015 : Dynacité est désormais un groupe immobilier et créera d'autres filiales.

Parle-t-on de missions nouvelles ou du développement de votre mission de base, le logement social ?

Notre raison d'être ne changera jamais : un logement pour tous. Construire, gérer, réhabiliter du logement social, cette mission d'intérêt général est non négociable. Or nous avons la capacité à faire d'autres types de produits immobiliers : des Marpa, des résidences Haissor, des gendarmeries... du logement intermédiaire. Cela restera du domaine de l'accessoire, à hauteur de 10 % du patrimoine maximum.

Dynacité gère environ 28 000 logements, donc potentiellement 2 800 logements intermédiaires avec la filiale MyLi.

Vous parlez de créer d'autres filiales... lesquelles ?

En juin 2021, le conseil d'administration a décidé la création d'une filiale dans l'habitat inclusif. Avec elle, nous serons demain bâtisseurs et « accompagnateurs » de la vie des résidents, qu'il s'agisse de seniors, de personnes à mobilité réduite ou d'autres besoins spécifiques. Nous finalisons le projet d'ici la fin de l'année.

D'autres chantiers en cours ?

Nous travaillons également sur un projet d'organisme de foncier solidaire (OFS). Celui-ci permet de dissocier le foncier du bâti, ce qui est particulièrement intéressant pour maîtriser le coût de construction et donc de location sur les secteurs où le prix des terrains est élevé. Avec ces business units rattachées au groupe, Dynacité reste toujours connecté au logement. Mais dans un monde qui se complexifie, où les besoins et les attentes sont non négociables, les jeux de spécialisation sont inévitables. La polyvalence est arrivée à son terme.

MyLi cible les territoires en tension. Qu'en sera-t-il des deux filiales annoncées ?

Elles seront également de compétence régionale. Le groupe Dynacité pourra accompagner tous les

territoires sur des besoins singuliers. Notre force est de savoir faire du volume et de la dentelle ! Nous sommes déjà présents en territoire hyper-tendus (comme sur le franco-genevois) et en zone plus rurales. Avec le groupe, nos compétences seront encore plus visibles.

Est-ce le recul des financements publics ou de nouveaux besoins qui expliquent cette stratégie ?

Les bailleurs ont été par le passé mal jugés, à tort ou à raison. Notre mission est de construire et de gérer du logement pour 70 % de la population française éligible, elle ne sera jamais remise en cause. Et les filiales ne seront jamais autre chose que des outils. MyLi a vocation à générer des moyens financiers à court et long terme

pour Dynacité (nous sommes actionnaires majoritaires et nous pouvons faire remonter des capitaux à l'OPH). Je le répète, notre mission principale est utile et elle est fédératrice pour nos collaborateurs. Mais j'assume de diriger un OPH géré comme une entreprise.

À quoi ressemblera le groupe dans 5 ou 10 ans ?

À ce rythme, nous dépasserons probablement les 30 000 logements d'ici 4 ou 5 ans. Cela passera forcément par des opérations de massification et de mutualisation avec d'autres opérateurs du logement social. Nous coopérerons via des GIF ou des sociétés anonymes de coordination HLM... Nous travaillerons avec les partenaires du bâtiment et du négoce pour structurer des filières locales, plus durables. Dynacité sera acteur et fondateur de ces évolutions. ■

Lexique

Groupe Dynacité : sans statut juridique particulier, il fédère les différentes structures créées par Dynacité. La loi Elan de 2018 a donné le feu vert à la diversification des bailleurs sociaux.

OFS : un organisme foncier solidaire permet à des ménages (sous condition de ressources) de devenir propriétaires de leur logement sans avoir à acquérir le terrain qui reste propriété de l'OFS. L'acquéreur signe un bail de longue durée, le bail réel solidaire (BRS). La loi ALUR de 2014 a créé ce nouvel outil pour favoriser l'accession sociale à la propriété dans les secteurs tendus.

MyLi, logement intermédiaire : le logement intermédiaire est proposé à des ménages dont les revenus sont au-dessus des plafonds du parc social mais insuffisants sur des marchés immobiliers très tendus, essentiellement le Pays de Gex dans l'Ain (voir *Interaction* n°104, octobre 2020). MyLi est une filiale en SAS (société par actions simplifiée) détenue à 72 % par Dynacité et 28 % par la Caisse d'épargne Rhône-Alpes.

En bref

Dynacité a le sourire

2021 est l'année d'un changement visuel pour Dynacité. Explications avec Nathalie Caron, directrice de la communication et de l'innovation à Dynacité : « Pour accompagner le déploiement du groupe, nous avons créé une plateforme de marques et un nouveau logo. Il a conservé son sourire issu du D retourné de Dynacité, surmonté d'un toit. Ce favicon placé en exposant permet de rattacher toutes les filiales au groupe. Avec un graphisme sobre et économe en couleurs, il se décline selon les marques : Groupe Dynacité, Dynacité logement et MyLi pour le moment. Chaque "business unit" se distingue aussi par sa couleur, respectivement rouge brique, vert anis et bronze doré. »



Le changement de l'identité visuelle de Dynacité s'étalera jusqu'à la fin de l'année. L'ancien et le nouveau logo cohabiteront le temps d'écouler les stocks de documents imprimés, pour éviter le gaspillage.

Un site web « tourné vers les clients »

Le 21 juillet, le site Internet a également fait peau neuve : sous la marque « Dynacité logement », il facilite « l'expérience client des futurs locataires ou propriétaires ». Outre les informations pratiques, le site présente tous les services de Dynacité (et l'indispensable espace recrutement).

www.dynacite.fr



D'autres filiales sont à venir