

Marc Gomez, 53 ans, est un homme visionnaire. À la tête de Dynacité depuis 2015, ce Bordelais d'origine affiche sa volonté de relever les défis du logement social à l'heure où le réchauffement climatique devient incontournable et impose de nouvelles normes.

Marc Gomez

DIRECTEUR GÉNÉRAL DE DYNACITÉ

« Notre priorité : **décarboner** les logements »

Comment votre double formation **École centrale et École de commerce est-elle pour vous un atout ?**

Ces formations me sont très utiles. Dans le domaine du logement social, la maîtrise des sciences sociales est aussi importante que la maîtrise des sciences de l'ingénieur. Le logement social, c'est environ 80 métiers différents : construire, loger, réhabiliter, rassurer, intégrer les textes réglementaires, faire de la finance, considérer l'ensemble des parties prenantes... Nous devons nous adapter dans un monde sans cesse en mouvement. Il faut savoir considérer les menaces comme des opportunités et savoir écouter les signaux faibles pour évaluer les risques. La réglementation évolue en permanence avec souvent de nouveaux projets des gouvernements qu'il faut considérer pour apporter des réponses adaptées. Sachant que l'on travaille sur une échelle de 50 ans pour le bâtiment et de 80 ans pour le foncier, il faut savoir trouver l'équilibre entre ces différentes temporalités.

Quelle est votre stratégie à court, moyen et long terme ?

Dynacité a présenté en avril 2023 une nouvelle stratégie qui a été votée à l'unanimité par le président Michel Perraud et son conseil d'administration. C'est pour moi une grande marque de confiance. Ce conseil extraordinaire du 4 avril a marqué un nouveau cycle. Cette nouvelle stratégie relève plusieurs défis d'importance. Dynacité va prendre pleinement sa part dans la décarbonation de son activité,

de son parc de logements, de sa construction neuve, de sa mobilité. Ce sont des enjeux qui me tiennent vraiment à cœur. Je crois que le temps de « l'énergie pas chère » est terminé. L'énergie fossile sera de plus en plus coûteuse (gaz, fioul). Nous devons changer nos pratiques dans les standards de construction, sachant que la loi RE 2020 et celles à venir précisent clairement l'obligation d'avoir des bâtiments extrêmement bien isolés avec des matériaux biosourcés et décarbonés. On va également évoluer vers le réemploi des matériaux dans un futur proche. Ce sont des stratégies que nous avons anticipées pour les intégrer dès aujourd'hui.

On passe d'un monde basé sur le béton, la tuile, la brique avec des industries extrêmement fortes et bien structurées qui permettaient la massification, aux matériaux biosourcés et décarbonés. Nous allons travailler avec des filières de négoce pour le bois et agricole pour la paille. Ces filières ne sont pas encore suffisamment industrialisées pour répondre aux attentes de décarbonation de

masse. La massification dans la construction neuve passe par la création de filières, par des changements de mode constructif. Je crois beaucoup à l'industrialisation du préfabriqué, qu'on puisse faire du « hors-site » et demain, venir « plugger* » sur les chantiers. Ces nouveaux concepts permettront de réduire le travail sur site, les nuisances, les déchets, et les durées des chantiers. L'industrialisation et le hors-site permettront demain de limiter les impacts de notre empreinte carbone, de réaliser des économies d'échelle et de temps, et de raccourcir les délais de mise en service de ces patrimoines.

Comment ?

Au niveau de l'AURA HLM régional, nous travaillons depuis deux ans sur un projet de massification visant à faire des réhabilitations de masse. Par rapport à la loi climat et résilience, 80 % de la ville de 2050 existe déjà. Ce qui signifie que l'enjeu se situe sur le parc existant. Il s'agit de trouver la bonne échelle pour décarboner rapidement en répondant aux enjeux européens et français de décarbonation. Il nous faut aussi améliorer la performance de nos logements ; réduire le coût de la charge énergétique pour nos locataires tout en améliorant le confort d'été. Il faut aussi réfléchir à la gestion de l'eau. Comment récupérer une eau grise ? Comment économiser cette ressource vitale ? Que ce soit par le choix des essences pour nos espaces verts, dans l'équipement des logements, dans la sensibilisation des locataires. L'eau est aujourd'hui un sujet planétaire

“

80 % de la ville de 2050 existe déjà

que nous devons tous considérer. Il y a une prise de conscience sur ce sujet mais je pense qu'il faut accélérer nos actions dans ce domaine. « L'eau pas chère » et en surabondance, c'est terminé. On voit bien qu'on aura bientôt un climat méditerranéen en région Rhône-Alpes. D'après l'ADEME, on va passer de 3 à 4 canicules par an à plus de 30 en 2050. Cela peut paraître loin mais c'est dans 25 ans et nous travaillons dans le logement sur une échelle de 50 ans. Nous devons déjà envisager les solutions de 2050 sans attendre. Le plan de décarbonation pour Dynacité est une priorité. Toutes nos rénovations sont désormais ciblées BBC**.

Dynacité, en bon gestionnaire de patrimoine, investit 130 millions par an pour être au rendez-vous de la décarbonation. Nous avons cette double volonté de construire 600 logements par an et de réhabiliter notre parc existant (entre 600 et 800 logements par an).

Donnez-nous un exemple concret.

Nous sommes très fiers d'avoir lancé dès 2021 notre premier chantier en son genre dans l'Ain, intégrant une démolition vertueuse et la construction de 57 logements en passif biosourcé. Nous utiliserons un béton décarboné chauffé à 700 °C et non à 1 500 °C, du bois et de la paille avec un système de double flux. Ce principe récupère l'énergie de l'activité humaine dans le logement pour le réinjecter en chaleur. Ces logements ne seront pas équipés de système de chauffage classique.

Les deux tiers de ces logements seront en accession à la propriété et un tiers en locatif social. Ce projet a vu le jour grâce à une collaboration de qualité avec le maire de Trévoux et le financement de France Relance.

“

Élus et bailleurs ont un avenir commun

Notre objectif est d'être « apprenant » pour comprendre, pour dupliquer demain ce projet innovant, en l'industrialisant. L'enjeu est de développer des filières structurées en circuit court en région dans le bois, la paille, et les matériaux biosourcés, pour qu'on puisse avoir, par la massification, une économie d'échelle et utiliser ces matériaux tant dans la construction neuve qu'en réhabilitation.

L'écologie est-elle une de vos valeurs depuis longtemps ?

La terre est un bien commun dont chacun d'entre nous devrait se soucier. Il est donc important de savoir ce que l'on veut faire et ce que l'on ne veut pas faire. Les enjeux de décarbonation sont importants pour notre planète mais sont aussi une nécessité pour préserver le pouvoir d'achat et le reste à vivre de nos locataires.

Quels sont vos derniers projets d'aménagement ?

Je pense à Oyonnax, Thoiry, Ferney-Voltaire et Valserhône où nous imaginons la ville de demain tout en répondant au besoin de logements avec une maîtrise d'ouvrage directe. Par ailleurs, nous sommes le premier organisme foncier solidaire (OFS) du département de



l'Ain à pouvoir proposer le bail réel et solidaire. Il dissocie le foncier, propriété de l'OFS, du bâti, détenu par le ménage et permet la vente du logement sans le coût du foncier. Nous travaillons avec les élus pour développer le projet dès 2024. En parallèle nous restons attentifs aux taux d'intérêt du livret A.

Ces défis sont de taille...

Tout cela prend beaucoup d'énergie mais c'est passionnant, et c'est là que notre mission d'intérêt général prend tout son sens.

Élus et bailleurs ont un avenir commun, celui de préserver le citoyen et l'habitant. C'est par cette volonté affirmée que nous réussirons à relever les défis de tranquillité résidentielle et de mixité sociale. Ces enjeux n'ont pas de modèle économique. Dynacité a su anticiper. Dès 2018, nous avons réfléchi à créer de nouveaux modèles. En 2020, une filiale de logements intermédiaires « Myli » a vu le jour. Une filiale en lien avec l'habitat inclusif et spécifique est en cours de création. Elle donne du sens à notre métier : loger le plus grand nombre et répondre aux besoins de chacun. ■

* Plugger : relier, connecter, brancher
** Bâtiment basse consommation

Propos recueillis par **Bénédicte Limon**