



Dynacité
GROUPE

2023
UNE ANNÉE
+ ENGAGÉE



ÉDITO

En 2023, notre secteur a été confronté à une hausse des taux d'intérêts, inédite sur ces dernières décennies. Les coûts de construction et l'inflation sont, quant à eux, restés à des niveaux élevés. La somme de ces éléments a fortement impacté l'endettement des structures, la capacité de production de logements neufs, ainsi que la réhabilitation de patrimoine existant.

Les équipes de Dynacité ont toutefois su rester mobilisées pour mettre en service près de 500 logements et en réhabiliter plus de 600. De plus, Dynacité a fait le choix stratégique de maintenir des investissements élevés avec 2 985 logements en programmation sur les 5 prochaines années. Ce choix est important compte tenu des besoins.

Par ailleurs, je remercie les équipes pour leur engagement quotidien sur l'ensemble de nos territoires et qui, face à la précarisation de certains ménages, ont mis en place des mesures spécifiques pour les accompagner.

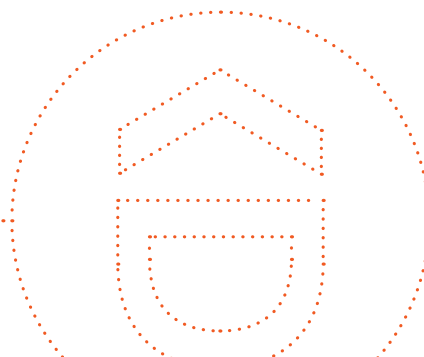
C'est aussi dans ce contexte que Dynacité a finalisé sa stratégie 2023-2026 adoptée par le Conseil d'Administration.

Restons conscients que, malgré une pause sur la hausse des coûts de l'énergie ou des matériaux, d'autres sujets s'imposent à nous : la cyber sécurité, l'évolution attendue de la réglementation sur le logement, la loi ZAN ou encore la nécessité de décarboner notre activité.

Je remercie l'ensemble des membres du Conseil d'Administration pour leurs engagements, leurs choix audacieux et leur confiance. Ils nous permettent de confirmer notre position de bailleur incontournable.

Découvrez dans ce rapport nos actions les plus significatives dont nous sommes fiers et qui animent notre mission : loger le plus grand nombre.

Marc Gomez,
Directeur Général de Dynacité



186

millions d'euros
DE CHIFFRE D'AFFAIRES EN 2023



139

millions d'euros
D'INVESTISSEMENT



Dynacité
GROUPE

7

millions d'euros
DE RÉSULTAT NET



60 000

personnes logées

- 44 € · Remboursement d'emprunt
- 26 € · Fonctionnement
- 11 € · Autofinancement
- 10 € · Taxe foncière
- 9 € · Maintenance

+ ENGAGÉS POUR LES HABITANTS

Au contact des personnes fragiles dans un contexte de précarisation croissante, Dynacité assume plus que jamais sa mission d'intérêt général. Son gigantesque programme de réhabilitation en est une parfaite illustration. En proposant des logements peu énergivores, Dynacité maintient le niveau des charges des logements et préserve ainsi le reste à vivre des habitants. L'ensemble des collaborateurs

de proximité veillent, quant à eux, chaque jour au confort des habitants. Cette attention se concrétise par un engagement fort dans la qualité de service, c'est pourquoi Dynacité a renouvelé en 2023 son certificat ISO 9001 pour la 2^e année consécutive. Par ailleurs, en facilitant l'accès à la propriété, Dynacité permet aux ménages modestes de se constituer un capital.



607 LOGEMENTS
RÉHABILITÉS

 **105**
MÉNAGES DEVENUS
PROPRIÉTAIRES

Près de
29 000
LOGEMENTS GÉRÉS

 **11,2 M€**
INVESTIS DANS LA MAINTENANCE
ET LA RÉHABILITATION DU PARC

+ ENGAGÉS POUR LES HABITANTS

Réhabilitation et précarité énergétique :

CONFORT DE VIE, CHARGES MAÎTRISÉES ET ENVIRONNEMENT PRÉSERVÉ

- Divonne Arbère : 44 logements
- Valserhône Tour Dunant : 49 logements
- Valserhône l'Étoile : 48 logements
- Belley Clos Morcel : 223 logements
- Plateau d'Hauteville : 94 logements
- Artemare : 18 Logements
- Culoz : 24 logements
- Montuel : 96 logements



En parallèle de ces nombreuses réhabilitations, Dynacité a maintenu ses actions pour répondre aux enjeux de la transition écologique dans le contexte de précarité énergétique avec :

- des événements au sein des appartements pédagogiques « Éco Logis » au cœur des quartiers,
- des partenariats avec les acteurs de la transition énergétique, des ateliers de réparation (vélos, meubles, ...),
- des animations en pied d'immeubles,
- des campagnes d'information ciblées (chèque énergie, Alogia Care...).



DYNACITÉ, UN BAILLEUR ACTEUR DE LA MUTATION DES NPNRU* ET DES PRIR*

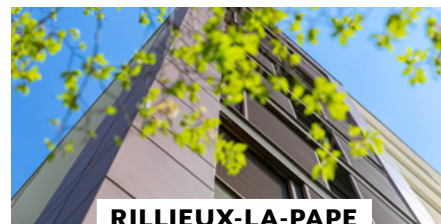
En 2023, Dynacité a poursuivi la réhabilitation de son patrimoine :

- **3 projets NPNRU** : Rillieux-la-Pape, Vaulx-en-Velin et Oyonnax.
- **2 PRIR** : Ambérieu-en-Bugey et Bellignat.



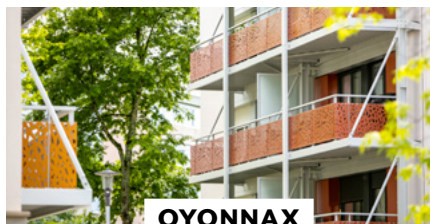
AMBÉRIEU-EN-BUGEY

Requalification des espaces extérieurs de **132** logements



RILLIEUX-LA-PAPE

Réhabilitation effective de **122** logements



OYONNAX

Réhabilitation effective de **108** logements



BELLIGNAT

Réhabilitation lancée pour **40** logements

1. Nouveau programme national de renouvellement urbain - 2. Programme de renouvellement urbain d'intérêt régional

Accession sociale :

VERS UNE PROPRIÉTÉ ACCESSIBLE

Malgré une hausse des taux d'intérêt historique, Dynacité a permis à 105 ménages de devenir propriétaires d'un logement. 15 % des accédants étaient des locataires Dynacité occupants et 40 % des bénéficiaires de logements sociaux.

Mise en service de logements neufs :

- Beynost : 6 pavillons
- Oyonnax : 7 pavillons
- Lagnieu : 18 pavillons
- Saint-Georges-de-Reneins : 32 appartements
- Rillieux-la-Pape : 63 appartements



3 programmes ont été lancés en commercialisation dans le neuf en 2023 :

- Ornex : « L'Orée des Chênes » • 9 appartements du T2 au T4, livraison prévue 2^e trimestre 2026
- Annemasse :
« Le 32 » •
6 appartements
T4, livraison
prévue 3^e
trimestre 2026
- Ambérieu-
en-Bugey :
« L'Archipel » •
35 appartements
du T2 au T4,
livraison prévue
1^{er} trimestre 2025.



En 2023, Dynacité a poursuivi sa croissance en intégrant **11 nouvelles copropriétés à son patrimoine**, soit + 5% par rapport à 2022, avec un **développement important dans le Pays de Gex**.

UNE NOUVELLE DÉMARCHE D'INNOVATION SOCIALE

- Collaboration avec l'association VRAC, qui œuvre pour rendre l'alimentation de qualité accessible au plus grand nombre.
- Partenariat avec le dispositif de Coopérative Jeunesse de Service, permettant à des jeunes de 15 à 18 ans de créer une entreprise éphémère de services durant l'été.
- Déploiement de notre concept « Inspirations » qui permet à nos locataires d'équiper gratuitement leurs balcons ou terrasses en mobilier.
- Création d'ateliers de théâtre solidaire pour les locataires en partenariat avec Théâtricité.



NUMÉRIQUE : DES LOCATAIRES PLUS AUTONOMES

- Un nouveau service de paiement, Nirio, développé par le Groupe FDJ, a été mis en place.
- Nouvelle agence virtuelle Dynacité pour que les locataires accèdent en ligne à plus de fonctionnalités.

AU PLUS PRÈS DES LOCATAIRES

Dynacité est fortement impliqué dans la Gestion Sociale et Urbaine de Proximité (GSUP) avec plus de 20% de son parc immobilier classé Quartier Politique de la Ville. Dynacité et ses partenaires contribuent ainsi à améliorer les conditions de vie des habitants et à réduire les inégalités.

+ ENGAGÉS POUR NOS COLLABORATEURS

Pour Dynacité, le bien-être de ses collaborateurs est essentiel mais aussi indispensable à leur engagement. Ainsi, Dynacité mobilise chaque jour son énergie pour offrir à ses collaborateurs un cadre de travail favorisant l'équilibre vie privée - vie professionnelle. Par ailleurs, Dynacité s'engage

dans une collaboration optimale pour favoriser l'émergence des talents individuels et collectifs en leur offrant une gestion dynamique de leurs carrières avec de nombreuses opportunités d'évolution.

543

COLLABORATEURS

dont 346 en territoire



25

**PROMOTIONS
INTERNES**



67 %

DE FEMMES



86

**PARCOURS
D'INTÉGRATION**



8 875

**ACTIONS
DE FORMATION**



+ ENGAGÉS POUR NOS COLLABORATEURS

UNE MARQUE EMPLOYEUR PLUS ATTRACTIVE



L'année 2023 a été marquée par la mise en place d'un « onboarding », avec un parcours de prise de poste adapté, préparé avec le manager et le tuteur.

Dans un marché en forte tension, toutes les opportunités pour recruter sont exploitées. C'est pourquoi Dynacité a participé, avec un stand bien visible, au Market de l'emploi, organisé par La J.L Bourg.

De même, l'agence de Ferney et le service prospective RH ont uni leurs forces pour aller chercher autrement nos nouveaux talents en organisant un « job dating » au sein même des locaux de Dynacité.



PYRAMIDE DES ÂGES



37 recrutements
DE JEUNES -26 ANS
sur 138 recrutements

9,3%

taux d'emploi des
**PERSONNES
EN SITUATION
DE HANDICAP**



Octobre Rose est l'occasion d'une forte mobilisation des collaboratrices comme des collaborateurs pour la lutte contre le cancer du sein.



Formation et promotion

FAIRE GRANDIR LES COLLABORATEURS

Promouvoir les collaborateurs est une réalité chez Dynacité. Lorsque des collaborateurs sont promus et deviennent managers, ils bénéficient d'un accompagnement spécifique sur les « soft skills », la prévention des risques psychosociaux, ou encore le développement de la communication. Cette formation leur permet de mieux réussir dans leur nouvelle fonction.

Et parce que certaines compétences ne s'apprennent que par la pratique, Dynacité forme à toutes les fonctions, même en travaillant ! C'est pourquoi nous avons fait le choix de la certification AFEST (Action de Formation En Situation de Travail) comme modalité de formation à part entière. En 2023, 4 chargés d'entretien se sont vus remettre leurs certificats AFEST au métier de Chargé d'entretien.



Prévention des risques de violence

UNE CAMPAGNE POUR DIRE L'INACCEPTABLE

Afin de prévenir les risques de violence envers les collaborateurs de proximité, une campagne de prévention contre les violences subies par nos collaborateurs de l'accueil a été déployée dans toutes les agences ! Objectif : faire savoir que tout n'est pas acceptable et que les auteurs peuvent faire l'objet de poursuites judiciaires et de sanctions pénales.

LA CONVIVIALITÉ AVANT TOUT !

Tout au long de l'année, des temps de convivialité regroupent l'ensemble des collaborateurs du siège et des territoires en multiplex, pour partager des informations ou simplement profiter d'un temps de respiration dans une activité bien dense.



+ ENGAGÉS POUR NOS TERRITOIRES

En 2023, Dynacité a mis toute son expertise au service des communes, tant en aménagement et construction qu'en vente. En tant qu'acteur de territoire, Dynacité construit toujours là où c'est nécessaire, en zones tendues comme détendues,

pour répondre aux besoins de logements des actifs, des ménages modestes ou encore des personnes âgées. Par ailleurs, cette production de logement se fait toujours en veillant à la qualité architecturale et thermique des bâtiments.

148,9 M€

investis dans la
**PRODUCTION
DE LOGEMENT**

487

LOGEMENTS NEUFS
mis en service

11

**NOUVELLES
COPROPRIÉTÉS**

1700

**LOGEMENTS INCLUSIFS
OU SPÉCIFIQUES**

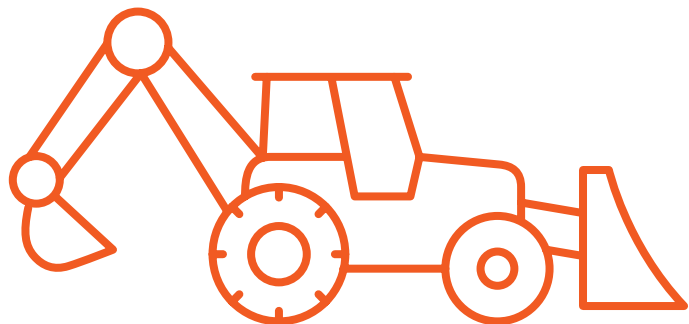


+ ENGAGÉS POUR NOS TERRITOIRES

En 2023, Dynacité a conservé un niveau soutenu d'investissements malgré une conjoncture économique défavorable. Opérations en VEFA, opportunités foncières ou bâtis permettent de continuer à développer notre patrimoine et de répondre aux besoins élevés de production de logements sociaux, en ayant toujours en tête le plaisir d'habiter des futurs occupants.

Par ailleurs, 4 opérations d'aménagement ont commencé en 2023 à :

- **Valserhône** : « Musinens », 540 logements sur 10 ans.
- **Thoiry** : « Secteur du Breu », 250 logements sur plus de 2 hectares.
- **Ferney-Voltaire** : « Rives du Nant, Secteur Veudagne – La Fin », 400 logements avec des hébergements spécifiques pour les étudiants et jeunes actifs professionnels de santé autour d'un hôpital privé ainsi que des équipements scolaires et petite enfance.
- **Beynost** : « Les Bottes », habitat mixte dont une quinzaine de terrains à bâtir.



RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS



En 2023, les mises en service ont été nombreuses sur l'ensemble des territoires d'implantation de Dynacité :

- **Beynost** : « Quartier Gare », 26 logements.
- **Meximieux** : « La Colline », 14 logements.
- **Oyonnax** : résidence inclusive « Jacques Chirac », 45 logements.
- **Ferney-Voltaire** : ÉcoQuartier « Garden Park », 94 logements, « Les Jargilières », 32 logements et « Villa Emilia », 19 logements.
- **Ornex** : « Carré d'Or », 12 logements.
- **Saint-Genis-Pouilly** : « Les Hautains », 21 logements.
- **Thonon-les-Bains** : « Les terrasses de l'Ancion », 50 logements.
- **Saint-Georges-de-Reneins** : « Les Coquelicots », 32 logements.
- **Lyon 8^e** : « Les Jasmins », 11 logements.
- **Rillieux-la-Pape** : « Les Freesias », 24 logements.



Dynacité aux côtés des élus au salon des maires de l'Ain, le 18 octobre 2023.



RÉPARTITION
GÉOGRAPHIQUE
DES VENTES
(NEUF)

- Haute-Savoie (22%)
- Métropole de Lyon (5%)
- Ain (73%)

MyHope[®]
HABITAT INCLUSIF

PROPOSER DES LOGEMENTS INCLUSIFS OU SPÉCIFIQUES

Dynacité propose par sa marque MyHope des solutions sur mesure pour les personnes âgées, en situation de handicap ou fragilisées :

- **Oyonnax** : mise en service de 17 habitats inclusifs « Jacques Chirac »,
- **Plateau d'Hauteville** : mise en service de 20 logements « les Niveóles ».

Dynacité poursuit la mise à disposition de logements anonymisés pour les femmes victimes de violence conjugale.



DIVONNE-LES-BAINS



SAINT-GENIS-POUILLY



FERNEY-VOLTAIRE



LAGNIEU



LYON



FERNEY-VOLTAIRE

+ ENGAGÉS POUR L'AVENIR

Pour Dynacité, être bailleur social, c'est faire bien plus que loger ! c'est se projeter aux côtés des élus pour les accompagner à imaginer le futur de leur commune. Être engagé dans l'avenir, c'est aussi

faire du défi climatique un sujet de chaque instant, présent dans chacune de nos décisions. C'est surtout mettre toute l'entreprise en mouvement pour réussir les défis d'aujourd'hui et de demain.

4 DÉFIS POUR DEMAIN

1

Confirmer notre qualité de service et développer **l'expérience client**

2

Réduire notre impact carbone et renforcer **la construction durable**



Démarche Oxygène

Qualité de Vie et des Conditions de Travail

3

Transformer notre **expérience collaborateur**

4

Renforcer nos coopérations et accompagner nos partenaires face aux défis territoriaux





CONSTRUIRE L'AVENIR DE DYNACITÉ



En 2022, Dynacité avait commencé la construction de sa stratégie 2023/2026. De nombreux collaborateurs avaient participé à son élaboration. En 2023, celle-ci a été votée par le Conseil d'administration. L'implication des collaborateurs se poursuit désormais dans son déploiement. Ainsi, 5 collaboratrices

accompagnées de leur équipe d'experts animent chacune un axe de la stratégie. Ce déploiement très original est un véritable challenge, passionnant et particulièrement impliquant pour l'ensemble des collaborateurs.



DÉFI 4 INVENTONS LA VILLE DE DEMAIN AVEC MUSINENS 2030 À VALSERHÔNE

Dynacité n'hésite pas à s'engager en dehors des projets ANRU. C'est le cas notamment à Valsérhône avec la signature en octobre 2021 d'un protocole ambitieux porté par son maire, Régis Petit et Dynacité. Objectifs : redynamiser la ville en lançant une gigantesque requalification du bâti ancien et l'aménagement d'un quartier durable proposant de nouveaux logements. La proximité de la ville avec le Pays de Gex et son caractère transfrontalier, impose de reconstruire la ville sur elle-même en assurant le développement de la mixité sociale, la transformation du cadre de vie, ainsi qu'un développement économique et social harmonieux.

Futur quartier Musinens 2030



Baptisé « Musinens 2030 », ce projet doit assurer un développement équilibré entre quartier historique et nouveau quartier qui impose de rénover l'existant pour amener celui-ci au même niveau qualitatif que le bâti à venir.

Le nouveau quartier se fera quant à lui à l'emplacement d'anciens équipements sportifs transférés dans la plaine d'Arlo. Par ailleurs, de nouveaux équipements sportifs seront construits à proximité des habitations.

Ce projet intègre un quartier durable sur une surface de 5 hectares qui accueillera 540 logements construits sur une quinzaine d'années. Et parce qu'il ne peut se réaliser sans adhésion et compréhension des habitants, une concertation a été lancée en janvier 2023 autour de la programmation des espaces collectifs. Elle se poursuivra en 2024.



Réhabilitations du quartier historique



DÉFIS 1 ET 2 ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES VERS UNE CONSOMMATION PLUS DURABLE

Depuis plus de 10 ans, Dynacité ouvre les portes de son ECO-LOGIS au public (locataires Dynacité ou non, enfants, jeunes, adultes). Cet espace, situé au cœur du quartier NPNRU de la Plaine à Oyonnax, est dédié aux pratiques écologiques que tout un chacun peut adopter au quotidien. Financé et soutenu par les partenaires du contrat de Ville, il a été « labellisé » en 2023 comme « action structurante du Contrat de Ville Oyonnax / Bellignat ».

L'objectif de cet appartement témoin est de :

- sensibiliser nos locataires aux écogestes à mettre en place,
- connaître les astuces pour améliorer le confort et faire des économies,
- créer un lieu d'échange et de partage,
- renforcer la proximité avec les locataires.



Toujours à vos côtés !

RAPPORT D'ACTIVITÉ DYNACITÉ 2023

ÉDITION : JUIN 2024

RÉDACTION : DYNACITÉ

PHOTOS : DYNACITÉ ET DANIEL GILLET

CONCEPTION :  RÉSONANCE PUBLIQUE

IMPRESSION : ICA  IMPRIM'VERT®



Office Public de l'Habitat de l'Ain | Siège

04 74 45 89 89 | communication@dynacite.fr

390 bd du 8 mai 1945 - CS 10266 01013 Bourg-en-Bresse Cedex

www.dynacite.fr

