



2024

D'ACTIVITÉ



SOMMAIRE

4

ÉDITO



TALENTS EN MOUVEMENT

6

366 JOURS
QUI ONT COMPTÉ

14

ACCOMPAGNER
LES LOCATAIRES

16

FONDATIONS DE DEMAIN

18

AMÉNAGEMENTS
EN ACTION

CHEMINS DE VIE

22

OBJECTIF PROPRIÉTÉ



24

RÉNOVATION
DURABLE

28

LES CHIFFRES
QUI PARLENT

12

ENSEMBLE, ON DÉMULTIPLIE

Garantir un logement digne, un engagement renouvelé

En 2024, alors que moins de 10 % des foyers demandeurs obtiennent un logement social, la crise du logement s'intensifie. Premier poste de dépense des ménages, le logement est aussi devenu un refuge face aux incertitudes sociales et environnementales.

Dans ce contexte difficile – raréfaction du foncier, inflation des coûts de construction et de rénovation, financements plus contraints – Dynacité poursuit son engagement historique : proposer un logement abordable, durable et de qualité à ceux qui en ont besoin.

Depuis 1950, à l'initiative du Conseil départemental de l'Ain, Dynacité agit aux côtés des collectivités, notamment dans les territoires en développement. La convention «Ambition 2022-2026» incarne cette coopération au service du logement social.

Cet engagement ne pourrait être tenu sans l'implication exemplaire des collaborateurs de Dynacité.

Sur le terrain comme en support, leur professionnalisme, leur humanité et leur mobilisation quotidienne font toute la force de leur action.

Je tiens à les remercier chaleureusement : grâce à eux, nous avançons, avec conviction, pour construire des parcours de vie durables, solidaires et inclusifs pour tous.

Pierre LURIN
Président





L'année 2024 a été marquée par un contexte économique exigeant, entre inflation persistante et pression sur les taux d'intérêt.

Pourtant, jamais les besoins en logement n'ont été aussi criants, la demande de logements sociaux atteignant des sommets.

Face à cela, Dynacité a agi.

Nous avons continué à construire pour répondre à cette demande et à réhabiliter notre patrimoine pour relever les défis énergétiques. Cette double démarche témoigne de notre engagement constant à améliorer la qualité de vie de nos locataires et à répondre aux besoins croissants en logements sociaux.

Dans ce contexte exigeant, notre stratégie 2023 - 2026 s'est accompagnée d'une transformation de notre organisation, orientée vers une meilleure réactivité, une plus grande efficacité opérationnelle, et un engagement renforcé auprès de nos parties prenantes.

La qualité de vie au travail a été placée au cœur de nos priorités. Nos collaborateurs se sont mobilisés autour de nombreux projets transverses, favorisant l'intelligence collective et renforçant le sentiment d'appartenance. Cette dynamique illustre notre volonté de bâtir un environnement de travail stimulant et épanouissant.

L'année a également été celle d'un changement de gouvernance, ouvrant un nouveau chapitre pour Dynacité.

Forts de cette nouvelle impulsion, les collaborateurs de Dynacité demeurent pleinement mobilisés pour bâtir un habitat durable et inclusif, œuvrant ainsi à loger le plus grand nombre et à relever les défis de demain.

Virginie Ciclet
Directrice Générale par intérim

18 JANVIER

Lancement des défis stratégiques

Une façon pour les collaborateurs de travailler en transversalité autrement, sur des projets d'impact stratégique.



24 MARS

Projet mémoire à Rillieux-la-Pape

Dynacité a réuni les résidents des immeubles 9-13 Michelet voués à la démolition pour partager le projet «Mémoire», une collection de souvenirs permettant un dernier adieu collectif à ces lieux de vie chargés d'émotions.

20 MARS

Visite préfectorale à Oyonnax

Les élus de Haut-Bugey Agglomération, de la ville d'Oyonnax et de la commune de Bellignat se sont donnés rendez-vous pour dévoiler l'avancement du NPNRU des deux communes à Chantal MAUCHET (préfète de l'Ain) et Danielle BALU (sous-préfète de Nantua).



30 JANVIER

Objectif performance carbone avec Dalkia

En partenariat avec Dalkia, Dynacité a signé un Contrat de Performance Carbone (CPC) qui vise à réduire la consommation et privilégier les énergies bas carbone.

30 AVRIL

La qualité au service des clients

En 2024 l'objectif était d'ancrer le système qualité, innover dans nos pratiques et renforcer l'écoute client pour améliorer la satisfaction.



23 MAI

Tournée des territoires

Le Comité Exécutif a sillonné les territoires pour présenter ses nouveaux membres aux collaborateurs et échanger sur l'organisation, la stratégie d'entreprise et les réalités quotidiennes des agences.

29 MAI

Jules Vallès rénové : Bellignat en fête !

Dynacité, la mairie de Bellignat, le Centre Social, la Sauvegarde et les Jardins Partagés se sont réunis avec les locataires pour un moment convivial où petits et grands ont pu célébrer la fin de ce beau chantier.

4 JUIN**1 350 km en mobilité douce**

Pour cette 9^{ème} participation au Challenge de la Mobilité, les collaborateurs engagés dans le développement durable ont parcouru 1350 km en mobilité douce en une journée !

**17 JUIN****« Les Colibris » l'envol vers l'autonomie**

Inauguration à Sathonay-Camp des 43 logements «Les Colibris», accueillant un habitat inclusif géré par Amélie-La-Vie pour personnes cérébrolésées, un premier pas vers une précieuse autonomie.

**8 OCTOBRE
QVT en action**

La direction lance un Comité de Pilotage autour de 4 priorités : prévention des risques psychosociaux, charge de travail, gestion du changement et rapports sociaux, avec le management comme fil conducteur.

**16 OCTOBRE****Métamorphose à Oyonnax**

Démolition rue Normandie Niemen sous les yeux d'anciens locataires, habitants du quartier et collaborateurs de l'agence, marquant une étape importante dans la transformation urbaine via l'ANRU.

18 OCTOBRE**Salon des maires**

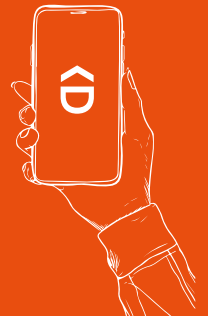
Notre stand avec meubles en carton et bloc d'isolation bio-sourcé a reçu la visite de notre Président Pierre Lurin et du Président du département de l'Ain Jean Deguerry.

**3 DÉCEMBRE****Comité managérial**

Les managers de Dynacité ont découvert la nouvelle organisation avec l'aide d'un facilitateur graphique qui a créé une fresque en direct, permettant de visualiser efficacement les échanges.

**9 DÉCEMBRE****Les gardiens plus connectés**

Dans le cadre de la démarche Oxygène, et après le lancement d'un magazine pour les gardiens, cap désormais sur la transformation numérique des métiers de proximité afin d'améliorer la communication avec le personnel de terrain.



DES COMPÉTENCES DÉMULTIPLIÉES !

Chez Dynacité, nous croyons que l'implication des collaborateurs va au-delà de leur mission initiale.

Nous les encourageons à participer à des projets transverses, leur offrant ainsi l'opportunité de développer de nouvelles compétences et de mieux comprendre le fonctionnement global de l'entreprise. Ces projets permettent de renforcer la cohésion interne, d'élargir les horizons et de créer des liens entre différentes équipes. Nombre de collaborateurs

participent à des projets transverses comme les auditeurs du système de management de la qualité, les membres du comité de pilotage de la qualité de vie au travail ou encore les collaborateurs des clubs métiers.

Cette transversalité favorise l'agilité et stimule **l'engagement collectif** autour d'objectifs communs. En croisant les expertises, elle génère de la créativité et encourage la prise d'initiative. Cette approche permet également de

dépasser les schémas hiérarchiques traditionnels, en **valorisant les contributions individuelles** au sein d'un cadre collaboratif. En mettant en place cette dynamique, Dynacité transforme la transversalité en un levier stratégique pour renforcer la performance globale, en mobilisant les talents et en stimulant l'intelligence collective.

*Parce qu'à plusieurs,
on va plus loin...
et surtout on innove !*

Hop hop hop, c'est la rentrée !

Pour favoriser la compréhension et l'appartenance à l'entreprise, Dynacité a convié l'ensemble des équipes à un temps fort en septembre. À cette occasion, le hall s'est métamorphosé en un forum éphémère, propice aux échanges. De nombreux témoignages ont mis en lumière les projets déjà réalisés et ceux à venir. L'événement s'est prolongé autour d'un buffet « finger food », favorisant une ambiance conviviale et détendue.



RÉVÉLER LES POTENTIELS



La mobilité interne, c'est bien plus qu'une simple politique RH. Les offres d'emploi sont régulièrement diffusées en interne, permettant à tous les collaborateurs de postuler et de saisir les opportunités de développement qui correspondent à leurs ambitions. Cette démarche permet non seulement de capitaliser sur la connaissance de l'entreprise et de ses métiers, mais aussi de renforcer la motivation et l'engagement des collaborateurs. En 2024, ce sont **25 mobilités internes** qui ont été réalisées, illustrant la dynamique positive instaurée au sein de l'entreprise. Pour les accompagner, Dynacité a mis en place des parcours d'intégration spécifiques. Chaque collaborateur est accompagné avec soin afin de faciliter sa prise de fonction et s'intégrer pleinement dans son nouvel environnement de travail. La mobilité interne est un levier essentiel pour valoriser les talents, favoriser l'épanouissement professionnel et construire l'avenir de l'entreprise. Un engagement fort qui fait de Dynacité un employeur attentif à la réussite de chacun.

Un parcours qui inspire

Nadia a rejoint Dynacité en 2015. Entre son métier de Chargée d'Entretien et ses diverses missions de bénévolat (USO, vie de quartier...), Nadia n'a pas le temps de s'ennuyer. Après un arrêt maladie de longue durée, Nadia ambitionne de se réorienter.

Avec l'aide et le soutien de Nadine (référénte RH du Territoire) et Vilma (Responsable développement des compétences) elle postule et devient RQS (Référénte Qualité Sécurité) du Territoire d'Oyonnax. Bravo pour ton parcours Nadia !



Préparer la mobilité interne est essentiel. Cela permet d'anticiper les besoins, de sécuriser les parcours professionnels, de garder les équipes motivées et surtout d'utiliser au mieux les compétences déjà présentes dans l'entreprise.

Sandrine, Responsable prospective RH

PROJET STRATÉGIQUE 2023-2026

Notre mission : **loger le plus grand nombre** en s'adaptant aux **parcours de vie** et aux besoins des **territoires**.

1

QUALITÉ DE SERVICE & EXPÉRIENCE CLIENT

Nous voulons offrir à nos clients une expérience fluide et valorisante, en leur proposant des services de qualité qui simplifient leur quotidien, les impliquent dans leur vie résidentielle et les rendent fiers de leur logement.

3

EXPÉRIENCE COLLABORATEUR

Nous œuvrons à créer un environnement de travail épanouissant, offrant des opportunités de développement, et une culture inclusive où chacun se sent respecté et valorisé, afin de favoriser bien-être, engagement et réalisation du potentiel de nos collaborateurs.

2

IMPACT CARBONE & CONSTRUCTION DURABLE

Nous agissons pour proposer des logements durables, diminuer notre empreinte carbone et créer des cadres de vie et de travail plus respectueux de l'environnement.

Ainsi nous nous efforçons de répondre aux attentes de nos résidents et collaborateurs tout en luttant activement contre le changement climatique.

4

COOPÉRATIONS & PARTENARIATS

Nous nous engageons aux côtés de nos partenaires pour renforcer le tissu local, partager ressources et compétences, et co-construire des solutions durables face aux défis territoriaux, contribuant ainsi à des communautés plus solides, innovantes et résilientes.

DÉMARCHE OXYGÈNE

La démarche Oxygène tend à améliorer la qualité de vie et les conditions de travail des collaborateurs. Elle favorise le bien-être, l'équilibre entre vie professionnelle et personnelle et soutient un environnement de travail sain, motivant et respectueux.



Louise,
chargée de secteur
gestion de patrimoine

La stratégie en action

Les équipes « Défis » incarnent une nouvelle façon de mettre en œuvre la stratégie de Dynacité. Elles permettent aux collaborateurs de **s'impliquer différemment**, de manière transversale, sur des projets à fort enjeu stratégique.

Chaque équipe, composée de six équipiers et d'un animateur, bénéficie d'un cadre structuré, assuré par une gouvernance dédiée : sponsors, facilitateur, Direction de la Communication, animatrices et membres impliqués.

Ce mode de fonctionnement encourage **l'intelligence collective** et la coopération entre services. L'objectif est clair : produire des livrables concrets, utiles à l'ensemble de l'organisation. Ces livrables se traduisent par des actions opérationnelles, visibles et porteuses de sens.

Les équipes Défis favorisent ainsi **l'innovation interne**, le décroisement et l'appropriation des enjeux de Dynacité par toutes et tous. C'est une dynamique collaborative, engageante et tournée vers l'avenir.



Défi 1

L'équipe au grand complet devant le siège.



Défi 2

Camille, animatrice du défi portant sur la décarbonation.



Défi 3

Atelier de co-construction des futurs clubs métier.



Défi 4

Livrable en cours de finalisation : le répertoire serviciel.



Démarche Oxygène

Formation de nos chargés d'entretien à l'usage de smartphones.



PRIORITÉ À LA VIE DE QUARTIER

Présent sur l'ensemble de son patrimoine, Dynacité s'engage auprès de ses locataires, avec une attention particulière portée aux **Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)**.

Nos équipes de proximité travaillent en lien étroit avec **un réseau solide de partenaires** : centres sociaux, structures culturelles, mairies, associations... Ensemble, nous accompagnons les habitants de tous âges, en facilitant l'accès à des actions en faveur de la mixité sociale et du **vivre ensemble**.

Cet engagement passe aussi par des initiatives autour de la transition écologique et de la maîtrise de l'énergie, permettant de concilier confort de vie et préservation du pouvoir d'achat.

Grâce à cet accompagnement, nous contribuons activement à renforcer la **cohésion sociale**, à faire émerger des dynamiques locales positives et à tisser, jour après jour, des liens authentiques au sein des quartiers.

(1) Quartier Prioritaire de la Ville

(2) Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

(3) Gestion Sociale et Urbaine de Proximité



QPV⁽¹⁾ (QUARTIERS
PRIORITAIRES DE LA VILLE)

308 500€

INVESTIS PAR DYNACITÉ
EN GSUP⁽³⁾

1 286 669€

D'ABATTEMENT TFPB⁽²⁾
POUR L'EXERCICE 2024

4

DIRECTIONS
TERRITORIALES
SUR 5 CONCERNÉES

3

ÉQUIVALENTS TEMPS PLEIN
AU SERVICE DE LA GSUP⁽³⁾



L'écologie au quotidien



Caroline agit au cœur des QPV⁽¹⁾ d'Oyonnax et Bellignat, entre ateliers vélos, fêtes de quartier et animations de l'éco-logis.

Connue de tous, elle se démarque par sa pédagogie, sa créativité et son engagement auprès des habitants de tous âges.

**Caroline, chargée de
développement social
et urbain**

RENFORCER LE TISSU SOCIAL AU QUOTIDIEN

En 2024, Dynacité a lancé un service GSUP (Gestion Sociale et Urbaine de Proximité), visant à renforcer sa mission sociale. Ce service déploie des compétences complémentaires essentielles : développement social, économie sociale et solidaire, tranquillité résidentielle, prévention, innovation sociale, ainsi que partenariats et coopérations locales.

Ces axes d'intervention créent du lien social et ancrent Dynacité comme acteur de proximité, tant dans l'Ain qu'en Nord-Isère et dans la métropole de Lyon. Dynacité place la lutte contre la précarité au cœur de ses préoccupations, en soutenant le pouvoir d'achat des locataires.

L'optimisation des dispositifs de tranquillité résidentielle permet de garantir un cadre de vie paisible, tout en soutenant des actions d'insertion et d'emploi. Le développement du réseau de partenaires de proximité et la consolidation des coopérations locales permettent à Dynacité de mener, avec les habitants et acteurs du territoire, des initiatives partagées ayant un impact concret et durable sur les quartiers.



LE SAVIEZ-VOUS ?

23% du parc Dynacité est situé en QPV⁽¹⁾

Cela représente **6 338 logements** répartis sur **10 Quartiers Prioritaires** de la Ville.

PARTENARIATS D'AVENIR

Depuis plusieurs années, Dynacité porte le projet « Inspirations » qui permet aux locataires des QPV⁽¹⁾ de créer leur propre mobilier en bois lors d'ateliers.

Encadrés par des associations locales, ils réalisent des objets utiles comme des porte-vélos, caisses de rangement ou étagères. Ces créations favorisent un meilleur usage de leurs espaces extérieurs, sans frais pour les participants.



COMMUNIQUER POUR ACCOMPAGNER

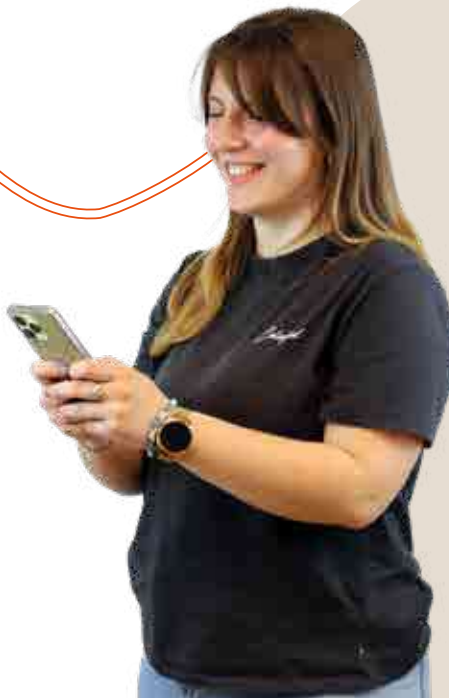
L'accompagnement des locataires passe aussi par la communication. Il s'agit d'utiliser des moyens appropriés pour leur faire comprendre différentes situations : des travaux de réhabilitation, un relogement, des interventions techniques...

Tout le travail de la communication réside dans le fait de traduire des informations très spécifiques et techniques en documents adaptés à tous, compréhensibles et lisibles. Cela passe par l'usage de pictogrammes, d'illustrations et d'une mise en page claire.



CONCRÈTEMENT, ÇA DONNE QUOI ?

A l'occasion d'une opération de relogement à Rillieux-la-Pape, un "Projet Mémoire" est mis en place : la réalisation d'une BD qui retrace le parcours des habitants. La présentation de ce projet a été faite aux habitants lors d'une rencontre conviviale, avec des représentations imagées de leurs témoignages, sous forme de cartes postales et de carnets de voyage. Ces événements permettent de créer des moments d'échange de qualité et de répondre au mieux aux questions.



Ines, influenceuse HLM

Les missions d'Ines sont centrées sur la communication auprès des locataires : événements, réseaux sociaux, plaquettes, explications...

Elle maîtrise la vulgarisation comme personne afin de transformer le jargon de ses collègues en flyers accessibles pour les locataires.



LE RELOGEMENT UN CONTRAT DE CONFIANCE

Dans le respect de sa première procédure interne relogement de 2003 et des chartes partenariales aujourd'hui en vigueur sur l'ensemble des territoires en renouvellement urbain, Dynacité a accompagné des centaines de ses locataires vers un nouveau logement.



LE SAVIEZ-VOUS ?

Un pôle Renouvellement Urbain depuis 22 ans

Précurseur, cela fait **22 ans** que Dynacité a créé un **pôle spécialisé Renouvellement Urbain** pour répondre aux enjeux de mutation urbaine des territoires et accompagner les relogements en partenariat avec le service des politiques sociales.

MÉMOIRES ILLUSTRÉES

Dynacité a choisi de s'impliquer historiquement et artistiquement dans l'épopée personnelle des locataires relogés rue Michelet à Rillieux-la-Pape. Le recueil de leurs témoignages de vie depuis leur premier emménagement a été réalisé par une sociologue et ethnologue et mis en images par des élèves de l'Ecole Cohl de Lyon. Une première et superbe maquette de bande dessinée est en train de voir le jour grâce à la co-construction avec les locataires : la culture en héritage.

INSERTIONS PROFESSIONNELLES

En 2024, les marchés d'ingénierie et de travaux du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) chez Dynacité ont généré **près de 12 000 heures d'insertion professionnelle**. Des clauses spécifiques ont favorisé l'emploi féminin, bénéficiant majoritairement aux résidents des Quartiers Prioritaires de la Ville. Grâce aux flyers réalisés par Ines, les locataires sont informés des opportunités de recrutement accessibles via ces clauses d'insertion !



*Sylviane et Isabelle,
responsables de projets
de renouvellement
urbain*



NOUVEAUX LIEUX, NOUVEAUX LIENS

Dynacité s'engage dans la création de nouveaux projets immobiliers, tant pour la location que pour l'achat, avec une vision centrée sur la qualité de vie et l'intégration harmonieuse dans leur environnement.

Ces projets répondent aux besoins actuels des habitants, en offrant des espaces modernes, fonctionnels et adaptés à la diversité des modes de vie. Dynacité cherche ainsi à créer des lieux où se tissent des liens durables entre les résidents et leur cadre de vie.



LE LYCÉE Ferney Voltaire

Le programme résidentiel est composé de deux bâtiments regroupant des logements collectifs, avec jardins partagés, larges espaces extérieurs et vues dégagées sur le paysage environnant.

2

1 L'ARCHIPEL Ambérieu-en-Bugey

Un projet de 30 logements répartis sur 3 bâtiments, offrant confort et intimité, avec des appartements lumineux, des espaces extérieurs partagés et une architecture intégrée dans un environnement verdoyant.



PROJETS D'AVENIR

Gex Charpak

Le projet Charpak illustre l'engagement de Dynacité dans le développement de quartiers modernes et durables. Avec 165 logements, il s'articule autour de deux axes de circulation, alliant

accessibilité et mobilité douce. Ce projet concilie densification, préservation des espaces verts et création de lieux de vie conviviaux, avec une place centrale et des aménagements favorisant le bien-être des habitants.



3 LA FORGE Oyonnax

Une construction de 8 logements collectifs répartis en deux bâtiments indépendants sur deux niveaux, avec accès privatifs, garages dont un PMR, et des stationnements visiteurs.

GERLAND LYON 7 4

Une opération de 229 logements collectifs avec commerces et accueil petite enfance, répartis en 5 bâtiments sur sous-sol commun. Dynacité acquiert 51 logements et 26 garages.



5 QUARTIER GARE Beynost

Une opération de 28 logements à Beynost répartis en 4 bâtiments comprenant 22 logements collectifs et 6 logements individuels en PSLA (Prêt Social Location Accession).



AMÉNAGER POUR MAÎTRISER

Dans un contexte où l'accès au foncier devient difficile, l'activité d'aménageur permet de veiller durablement à l'équilibre de l'offre de logements et de continuer à développer celle-ci sur les zones tendues. En 2024, quatre projets d'ampleur ont franchi des étapes capitales :

- **Valserhône**

Quartier durable Musinens

540 logements sur 15 ans autour d'un parc de 1,3 ha – Permis d'Aménager obtenu.

- **Thoiry**

Secteur du Breu

250 logements sur 2,2 ha – Permis d'Aménager obtenu.

- **Ferney-Voltaire**

Secteur Veudagne – la Fin

400 logements autour d'un hôpital privé, avec des hébergements spécifiques pour les jeunes actifs professionnels de santé – Poursuite de la modification du PLUiH par Pays-de-Gex Agglo et lancement de la concertation publique.

- **Beynost**

Secteur « les Bottes »

Habitat mixte dont 15 terrains à bâtir prochainement à la vente – Permis d'Aménager obtenu.



Repenser l'espace de vie pour tous

Sorti de terre dans les années 70, le quartier de Musinens doit être le terrain d'une requalification ambitieuse.

La proximité de Valsenhône avec le Gex transfrontalier, nous amène à reconstruire la ville sur elle même tout en favorisant la mixité sociale, en transformant le cadre de vie et en assurant un développement économique harmonieux. C'est un enjeu majeur pour le territoire.

Régis Petit,
Maire de Valsenhône



Valserhône - Musinens 2030. Un quartier repensé avec chemins piétons et espaces verts.

Valserhône, quartier durable Musinens

Reconstruire la ville sur la ville

Le protocole de 2021 avec Valserhône prévoit la réhabilitation de 493 logements des années 70 et la création d'un quartier durable sur les anciens stades Gérard Armand. Face à la tension immobilière du Pays-de-Gex et la connexion au Grand Genève via le Léman Express, ce projet répond aux nouveaux défis urbains.

Sur 5 hectares, ce quartier accueillera 540 logements autour d'un parc, assurant une continuité paysagère à l'échelle communale. La répartition prévoit 10% de locatif social, 10% d'accession sociale et 80% d'accession libre, avec des enjeux de mobilité et mixité sociale. La consultation des entreprises pour la première phase a débuté fin 2024. Les travaux commenceront en juin 2025, incluant la réalisation du parc. **Les premiers 130 logements en accession libre devraient être livrés fin 2027.**



PAROLES D'EXPERT

Diversification de l'aménagement

En dépit du contexte inflationniste et des tensions sur le foncier, nous poursuivons notre montée en puissance en tant qu'aménageur.

L'objectif est de maîtriser l'étalement urbain et de veiller au développement de notre offre de logements sur des territoires plus vertueux.

Cette démarche implique une diversification de notre stratégie et des montages de plus en plus complexes, comme pour la requalification de friches (urbaines, commerciales, industrielles) ou par exemple l'entrée au capital d'une SAS aménagement, aux côtés d'opérateurs privés.

L'activité d'aménageur permet également de stimuler, voire de rééquilibrer, nos relations avec les promoteurs, en lançant des appels à projets immobiliers pour la cession de charges foncières. La grande majorité de nos opérations est intégralement financée sur fonds propres, sans subventions, avec des portages fonciers au long cours et des objectifs élevés, à la hauteur du risque financier.

Nicolas,
Responsable projet d'aménagement





AMANDINE

Responsable des politiques sociales

CONSTRUIRE L'ÉQUILIBRE SOCIAL

Assurer un bon équilibre social, c'est avant tout, bien accompagner les habitants.

Cela commence dès l'attribution du logement, avec une gestion responsable et réfléchie. Une évaluation sociale est menée en amont afin de s'assurer que le logement, le ménage et son environnement sont en adéquation. Cette démarche favorise une installation sereine et durable.

La prévention des difficultés, notamment des impayés de loyer, constitue un axe majeur de la politique sociale.

En intervenant dès les premiers signes de fragilité, en lien avec les partenaires sociaux, Dynacité agit pour éviter les ruptures de parcours et préserver la stabilité résidentielle.

Dans les moments clés de la vie – installation, difficultés financières, vieillissement, relogement – un accompagnement social ciblé et adapté est proposé aux locataires. Cet appui renforce leur capacité à se maintenir durablement dans leur logement. En conjuguant une attribution maîtrisée, une vigilance face aux fragilités et un accompagnement humain de proximité, Dynacité affirme son rôle d'acteur engagé dans la cohésion sociale et le bien-vivre ensemble sur nos territoires.

CONCRÈTEMENT, ÇA DONNE QUOI ?



Le renforcement des partenariats avec les associations locales pour développer les accompagnements sociaux pouvant être proposés à nos locataires.



L'adhésion à Soli'AL permettant le déploiement d'aides financières préventives à destination de nos locataires accompagnés.



Le dispositif ALECSI, en partenariat avec l'association Alfa3a, pour soutenir nos locataires confrontés à des problématiques de santé mentale.



Le renforcement de la politique de mobilité résidentielle en proposant une offre de relogement assortie, sous certaines conditions, d'aides à la mobilité.

Là où chacun a sa place

MyHope répond aux besoins de logement des personnes fragilisées, que ce soit en raison de leur âge, de leur handicap, de leur santé ou tout simplement de leur situation de vie.

MyHope développe des solutions de logement accompagnées et réalisées sur-mesure, adaptées au degré d'autonomie des personnes. L'année 2024 a été marquée par le démarrage de deux habitats inclusifs pour personnes âgées, Les Nivéoles à Plateau d'Hauteville et Jacques Chirac à Oyonnax, puis l'ouverture en novembre de l'habitat inclusif Les Colibris à Sathonay-Camp dédié à des personnes cérébrolésées, avec l'association Amélie La Vie.

La particularité des habitats inclusifs Les Nivéoles et J.Chirac : Dynacité intervient directement auprès des personnes âgées pour :

- Créer des liens de solidarité entre les habitants, de la convivialité et éviter l'isolement social
- Soutenir une vie autonome et sécurisée dans le logement, avec des actions sur l'alimentation par exemple
- Favoriser l'ouverture du lieu sur la ville, avec l'accueil dans la salle commune d'événements dédiés aux seniors de la ville



Projet de vie sociale et partagée construit avec les habitants

Résidence inclusive Les Nivéoles - Hauteville.

Locataires chez
Dynacité depuis
1975, 50 ans
de fidélité et
de souvenirs
partagés !



Les locataires changent, les mentalités évoluent, mais nous essayons toujours de maintenir un contact avec une solidarité constante entre tous. Nous avons envisagé de déménager, mais notre appartement nous convient, il est agréable, spacieux avec un petit balcon duquel nous profitons de la verdure, nous sommes bien.

CHRISTIANE ET GEORGES

locataires depuis 50 ans à Lagnieu

ACHETER MIEUX POUR SE CRÉER UN CAPITAL

Dynacité considère l'accession à la propriété comme un levier essentiel pour permettre à chacun de se constituer un patrimoine pérenne.

Dans cette perspective, Dynacité propose régulièrement à la vente certains de ses logements, offrant ainsi à ses locataires l'opportunité de devenir propriétaires

dans des conditions avantageuses. Cette démarche favorise la mobilité résidentielle, renforce la mixité sociale sur nos territoires et génère des ressources permettant de soutenir nos missions d'intérêt général.

Conscient que l'achat d'un bien immobilier constitue l'un des engagements financiers les plus importants d'une vie, Dynacité accompagne chaque acquéreur, de l'information initiale à la concrétisation du projet, en passant par l'ensemble des démarches administratives.

Par ailleurs, l'office développe activement une offre de logements neufs en zones tendues, facilitant l'accession à la propriété des primo-accédants. Ce choix contribue à améliorer la qualité de vie, en permettant à chacun de résider à proximité de son emploi, sans subir des temps de transport excessifs.

Les logements proposés, alliant qualité architecturale et prix inférieurs à ceux du marché, sont assortis de garanties solides pour sécuriser durablement l'investissement des acquéreurs.

PAROLES D'EXPERT

L'année 2024 a été impactée par une conjoncture peu propice à l'acquisition, avec des taux bancaires encore élevés malgré une légère baisse dès le second trimestre, et des conditions de crédit strictes. Ces facteurs ont conduit de nombreux clients à revoir ou repousser leurs projets. Dans ce contexte incertain, Dynacité affirme plus que jamais son rôle central en tant qu'acteur clé de l'accession sociale dans le département de l'Ain, en maintenant son engagement auprès des ménages.



Antoine
Responsable
commercialisation ventes





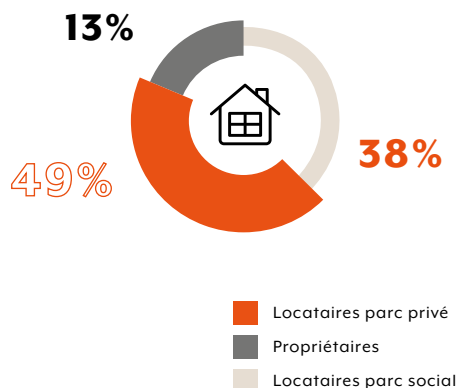
Dynacité favorise l'accession pour tous en offrant des logements de qualité, personnalisables selon les attentes de chacun. Chaque bien garantit un confort moderne et une isolation renforcée, assurant une maîtrise des dépenses énergétiques et du budget pour un cadre de vie durable et accessible.

QUI SONT LES ACCÉDANTS ?

En 2024 près d'1/3 des acquéreurs dans l'ancien étaient issus du parc social de Dynacité ou d'autres bailleurs disposant de patrimoine dans le département.

Avec le durcissement des conditions d'accès aux crédits immobiliers, la vente de patrimoine appartenant à un office HLM apparaît comme un achat sécurisé, avec un prix de vente plus bas que sur le marché privé. Dans le neuf, ce taux dépasse les 2/3 des accédants et le dispositif PSLA (Prêt Social Location Accession) joue pleinement son rôle. Il permet à des locataires du parc

social ou privé, sous plafonds de ressources, de bénéficier d'un achat offrant des avantages fiscaux non négligeables (TVA à taux réduit, exonération de taxe foncière pendant 15 ans) dans des secteurs où les biens sur le marché neuf sont souvent difficilement abordables.



SOBRIÉTÉ & EFFICACITÉ LA DÉCARBONATION PAR DYNACITÉ

2024 a vu la signature entre Dynacité et Dalkia du 1^{er} Contrat de Performance Carbone. Associé à un programme ambitieux de réhabilitation, ce partenariat préserve à la fois le pouvoir d'achat des locataires par la maîtrise de leurs charges tout en utilisant des énergies bas carbone locales réduisant ainsi la dépendance aux énergies fossiles. Dans ce contrat, Dalkia s'engage à réduire de 10% supplémentaires les consommations du patrimoine de Dynacité et à **baisser l'empreinte carbone de 4 300 tonnes de CO₂ par an**, soit l'équivalent de 2 000 véhicules retirés de la circulation.

Le projet, financé par Dynacité à hauteur de 12,5 millions d'euros, inclut la construction de réseaux de chaleur utilisant 75% d'énergie renouvelable locale (bois-énergie), une trentaine de chaufferies biomasse ou pompes à chaleur et des panneaux solaires. Un foyer pourrait économiser jusqu'à 450 € par an grâce à ce système.

Le raccordement des résidences Pierre Loti, Castellion et Dupont à Oyonnax en sont des exemples très concrets !



ÊTRE BIEN CHEZ SOI POUR BIEN VIVRE

Habiter son logement doit être un véritable plaisir. C'est pourquoi Dynacité s'engage à offrir à chaque locataire confort et bien-être. Depuis des années, l'entreprise investit dans la réhabilitation et l'amélioration de son patrimoine, en menant des rénovations innovantes adaptées aux normes environnementales. Ces actions visent à moderniser les logements tout en réduisant les factures énergétiques des résidents. En développant des espaces pratiques et agréables, Dynacité participe activement à la transition énergétique et à l'amélioration du quotidien des habitants, contribuant ainsi au mieux-vivre ensemble. Par ailleurs, Dynacité poursuit son engagement dans le **renouvellement urbain** en travaillant en synergie avec tous les acteurs impliqués sur les communes de Rillieux-la-Pape, Oyonnax, Bellignat et Ambérieu-en-Bugey.

176

MARCHÉS ATTRIBUÉS DONT 142 TRAVAUX
POUR UN MONTANT DE 59,5 M€

+2000

ORDRES DE SERVICE DE TRAVAUX LANCÉS

175

LOGEMENTS RÉCEPTIONNÉS
APRÈS DES RÉHABILITATIONS LOURDES

2

DÉMOLITIONS
17 LOGEMENTS À OYONNAX
ET 18 À BELLEY





Culoz

Réhabilitation
thermique de 32
logements avec un
passage d'étiquette
E à B



Valserhône Musinens 2030

Réhabilitation
thermique de 16
logements avec un
passage d'étiquette
D à B



Oyonnax

Gagarine
Réhabilitation
thermique 81
logements avec un
passage d'étiquette
E à C



Rillieux-la-Pape Place Dumas

Réhabilitation
thermique et
intérieure de 81
logements avec un
passage d'étiquette
D à B



RÉHABILITER AU-DELÀ DES MURS

Depuis 2022, Dynacité a engagé une requalification des espaces extérieurs au 32 rue du Dépôt à Ambérieu-en-Bugey.

Ce projet a pour objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants avec la plantation de végétaux sélectionnés pour limiter l'entretien et créer des zones d'ombre. Les habitants pourront **profiter pleinement des espaces extérieurs** avec l'installation de mobiliers robustes.

En parallèle, la façade a été retravaillée de manière contemporaine avec différents jeux de couleurs pour donner du relief à l'ensemble. La ville d'Ambérieu-en-Bugey a accompagné le chantier sur le plan social, auprès des nombreuses familles du quartier. Ce chantier a quant à lui intégré **960 heures d'insertion**.



PLAN STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE DE L'INTENTION À L'ACTION

Elaboré en 2024 et validé par le Conseil d'administration le 17 décembre de la même année, le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) trace les grandes orientations pour la période 2024-2033.

Il propose une vision globale et structurée de la gestion du patrimoine, en tenant compte des évolutions internes et du contexte externe. Cette démarche stratégique actualise les méthodes d'analyse du patrimoine, cadre les projets en cours et anticipe l'évolution de notre parc, qui atteindra plus de 30 000 équivalents logements à l'horizon 2034. Au-delà de son caractère réglementaire, le Plan Stratégique Patrimonial constitue une réelle

opportunité pour consolider une politique patrimoniale cohérente, alignée sur des objectifs mesurables.

Il fournit également un repère essentiel pour les équipes internes et les partenaires externes, en rendant visibles les enjeux et en valorisant l'implication de chacun dans les projets collectifs. Outil de pilotage, de planification et de communication, le PSP affirme **la volonté de l'entreprise de gérer son patrimoine de manière durable, performante et responsable.**

-50 | **A**

51 à 90 | **B**

91 à 150 | **C**



La mise en œuvre du Plan Stratégique de Patrimoine est une démarche structurante, porteuse de sens, d'engagement collectif et d'avenir durable. Elle permet d'orienter nos investissements, d'optimiser la gestion de notre parc, de répondre aux besoins des locataires et de garantir la pérennité d'un patrimoine responsable et performant.

**Jonathan, responsable du Plan Stratégique
du Patrimoine de Dynacité**



1

AXE ATTRACTIVITÉ

L'axe attractivité mesure comment un bâtiment parvient à donner envie d'y vivre. Il s'appuie sur des indicateurs liés à la qualité des services offerts, tant au sein du bâtiment — équipements, espaces communs et logements — que dans son environnement : accessibilité des transports, présence de services, qualité du cadre de vie, etc.

2

AXE TECHNIQUE

L'axe technique apprécie l'état d'usure des composants et équipements d'un bâtiment. Il permet de détecter, à l'échelle de chaque immeuble, les besoins en maintenance ou en travaux, afin d'assurer la durabilité, la sécurité et le bon fonctionnement du patrimoine bâti

3

AXE CLIMAT ET ÉNERGIE

L'axe climat et énergie évalue la performance énergétique et les émissions de carbone des bâtiments, notamment à travers les étiquettes DPE. Il guide la stratégie de décarbonation et de résilience énergétique du patrimoine, afin de répondre aux enjeux environnementaux présents et à venir.



10,3%

TAUX D'EMPLOI DES PERSONNES
EN SITUATION DE HANDICAP

7 531

HEURES DE FORMATION

25

MOBILITÉS INTERNES



18/20

NOTE MOYENNE ATTRIBUÉE AU
PARCOURS D'INTÉGRATION
DES NOUVEAUX COLLABORATEURS

67%

DE FEMMES

548

COLLABORATEURS



401

NOMBRE DE LOGEMENTS
MIS EN CHANTIER

ANNUITÉ D'EMPRUNT

43,8%

DES LOYERS

8000

LOGEMENTS RÉNOVÉS



PRÈS DE

29000

LOGEMENTS GÉRÉS EN 2024

dont :

- 1 690 logements inclusifs
- 12 logements anonymisés
pour les femmes victimes de violences
- 96 logements vendus



Dynacité
LOGEMENT
Toujours associés



MÉNAGES DEVENUS PROPRIÉTAIRES

AUTOFINANCEMENT NET



DES LOYERS

168M€

D'INVESTISSEMENT LOCATIF

72% POUR LA CONSTRUCTION NEUVE

28% POUR LA RÉHABILITATION



60 000

PERSONNES LOGÉES



POUR

100€

DE LOYER DÉPENSÉ

43€ • REMBOURSEMENT D'EMPRUNT

33€ • FONCTIONNEMENT

6€ • AUTOFINANCEMENT

10€ • TAXE FONCIÈRE

8€ • MAINTENANCE



190

MILLIONS D'EUROS DE CA EN 2024

3M€

DE RÉSULTAT NET



LE MOT DE LA FIN

Cette année marque une étape importante pour notre organisme, non seulement par les actions menées au service de nos locataires et territoires, mais aussi par un tournant stratégique : l'arrivée en 2025 de notre nouveau Directeur Général. Son engagement et sa vision ouvriront de nouvelles perspectives pour renforcer notre mission sociale, innover et relever les défis à venir. Forts de nos valeurs et du travail accompli, nous abordons l'avenir avec confiance, détermination et responsabilité. Ensemble, continuons à construire un habitat durable, inclusif et au plus près des besoins de ceux que nous accompagnons chaque jour.



Rapport d'activité 2024

Rédaction : Dynacité

Photos : Dynacité et Daniel Gillet

Conception :  studio soeurette

Impression : ICA 



Office Public de l'Habitat de l'Ain

04 74 45 89 89 | communication@dynacite.fr

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

www.dynacite.fr

