

# RAPPORT D'ACTIVITÉ

## 2020





# SOMMAIRE

04

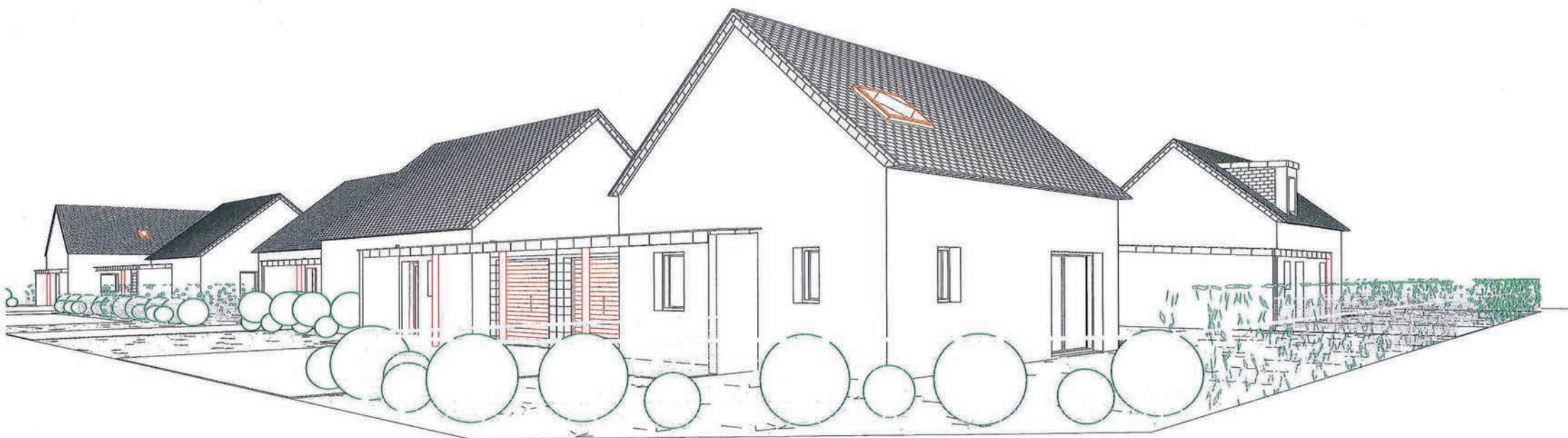
ÉDITO  
PORTRAIT

09

DEMANDES ET  
ATTRIBUTIONS  
DE LOGEMENTS

17

CONSTRUIRE  
DES LIEUX À VIVRE  
ET À HABITER



# ÉDITO



L'année 2020 a été pour tous une année particulière, marquée par la Covid 19.

Nous avons dû faire preuve d'adaptation et je remercie les salariés de l'OPAC de Quimper-Cornouaille pour leur engagement et leur capacité à innover pour continuer à œuvrer malgré cette crise.

## Maintenir le lien social

L'organisation rapidement mise en place a permis de poursuivre l'activité et de maintenir un contact avec les habitants, essentiel en cette période. Nos agents de secteur, vecteurs de lien social, ont joué un rôle important dans la vie quotidienne des locataires afin de répondre à leurs interrogations et de les tenir informés des protocoles, initiatives locales...

Malgré le contexte sanitaire, le service gestion locative a également maintenu des attributions.

## Poursuivre les chantiers pour répondre à la demande

Côté construction, nous avons livré en 2020 109 nouveaux logements locatifs familiaux, 24 logements en Foyer Jeunes Travailleurs, ainsi que 24 logements en accession sociale à la propriété (via notre filiale Bretagne Ouest Accession). Et nous avons obtenu le financement de la construction de 256 logements.



**GILDAS LE GRAND,**  
Directeur Général

Côté réhabilitation, de grands chantiers ont été menés afin de continuer à offrir à nos locataires un meilleur cadre de vie et une amélioration des performances énergétiques de nos logements.

## Des logements de qualité et abordables pour tous

L'objectif de l'OPAC de Quimper-Cornouaille est de permettre à chacun et chacune d'accéder à un logement de qualité et abordable.

Pour cela, de la prospection foncière bien en amont à la remise des clés aux locataires et accédants à la propriété, nous nous efforçons de maîtriser les coûts afin de répondre aux besoins des territoires.

Par ailleurs, notre métier de bailleur évolue aux côtés des collectivités afin d'apporter les réponses les plus adaptées aux demandes de mutation des villes qui souhaitent concilier logements, activités et services.

Et notre capacité à accompagner le développement du territoire se confirme par notre programmation 2021 qui prévoit 300 logements locatifs et en accession à la propriété, et par notre politique de réhabilitation, le tout avec unique ambition d'offrir un logement de qualité pour tous.



# PORTRAIT

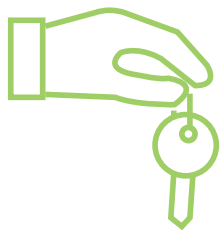
## LES CHIFFRES CLÉS 2020



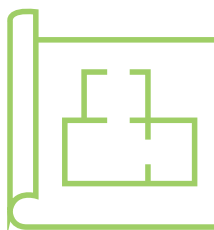
**98**  
COLLABORATEURS



**49,4**  
CHIFFRE D'AFFAIRES  
(en millions d'euros)  
comprenant les loyers  
et les ventes



**158**  
LOGEMENTS LIVRÉS  
dont 109 en location,  
24 en foyer (FJT)  
et 24 en accession à  
la propriété (via la  
filiale Bretagne Ouest  
Accession)



**76**  
TERRAINS  
VENDUS



**855**  
LOGEMENTS  
ATTRIBUÉS



**17**  
LOGEMENTS  
VENDUS DANS  
L'ANCIEN



# LA GOUVERNANCE



L'Office est géré par un Conseil d'Administration qui détermine la politique générale, vote le budget et arrête les orientations en matière de loyers et d'évolution du patrimoine.

Le Conseil est composé de **27** membres (voir tableau ci-contre). Il s'est réuni à **4** reprises en Conseil d'Administration. **42** Commissions d'Attribution de Logements, **16** Commissions de Marchés et **8** Commissions d'Appel d'Offres (3 d'ouverture de plis et 5 d'attribution) et **2** Conseils de Concertation Locative ont également été organisés.

Les élections municipales 2020 ont nécessité le renouvellement des membres du Conseil d'Administration. Ce dernier a été installé le 21 octobre 2020.



## 6 représentants de Quimper Bretagne Occidentale

- M. Marc ANDRO
- Mme Isabelle ASSIH
- M. Alain DECOURCHELLE
- M. Hervé HERRY
- Mme Valérie LECERF-LIVET
- M. David LESVENAN

## 9 membres qualifiés désignés par Quimper Bretagne Occidentale (QBO)

- M. René BILIEU
- M. Christian CORROLLER
- M. Daniel GOYAT
- Mme Marie-Louise GRISEL
- M. Jean-François LE BLEIS
- M. Claude LE BRUN
- M. Thierry LE CORRE
- M. Yannick LE MOIGNE
- Mme Annick PHILIPPE

## 3 représentants d'associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, désignés par QBO

- M. Bernard LE FLOCH (Action Logement)
- M. Jean-Pierre PENNOBER (Secours Populaire)
- M. Patrick PRIGENT (Habitat et Humanisme)

## 1 membre désigné par la Caisse d'Allocations Familiales du Finistère

- Mme Maryse ROUSSEAU

## 5 membres représentant les locataires

- M. Lionel GOUEREC (CLCV)
- Mme Françoise LE GUENNEC (CLCV)
- Mme Catherine LOUARN (CLCV)
- M. Philippe NICOT (AFQC)
- M. Thierry RIOU (CLCV)

## 1 membre désigné par l'Union Départementale des Associations Familiales

- Mme Monique MAGOT

## 2 membres désignés par les organisations syndicales

- M. Gilbert PHELEP (CGT)
- M. Michel SEIGNEUR (CFDT)

# L'OPAC DE QUIMPER-CORNOUAILLE, UNE CHAÎNE DE SAVOIR-FAIRE



Constructeur, aménageur et maître d'œuvre, l'OPAC de Quimper-Cornouaille est un partenaire privilégié des collectivités locales.

Nous gérons près de 10 000 logements répartis dans 73 communes et construisons chaque année près de 150 nouveaux logements.

Nous construisons, attribuons et gérons des logements de qualité. Et nous

réalisons des opérations d'accession à la propriété, via notre filiale Bretagne Ouest Accession. Nous pouvons également intervenir pour les collectivités locales en tant qu'aménageur ou assurer la gestion de syndic de copropriétés issues de l'activité.

L'OPAC crée une offre d'habitat innovant et adapté. Nous disposons du savoir-faire et des compétences

d'aménageur pour construire « la ville » et proposer une mixité fonctionnelle adaptée aux différents territoires et aux attentes des élus.

Le personnel de l'Office intervient dans tous les domaines d'activités : maîtrise d'ouvrage, finances, gestion locative, relation clients, suivi administratif, montage d'opérations complexes, etc...



**LA LOCATION  
DE LOGEMENTS  
SOCIAUX**

**LA CONSTRUCTION  
DE LOGEMENTS**

**LA CONSTRUCTION  
DE RÉSIDENCES  
SPÉCIALISÉES**

**L'AMÉNAGEMENT ET  
LE RENOUVELLEMENT  
URBAIN**

**LA VENTE  
DE LOGEMENTS  
OU DE TERRAINS**

**LA GESTION  
DE COPROPRIÉTÉS**

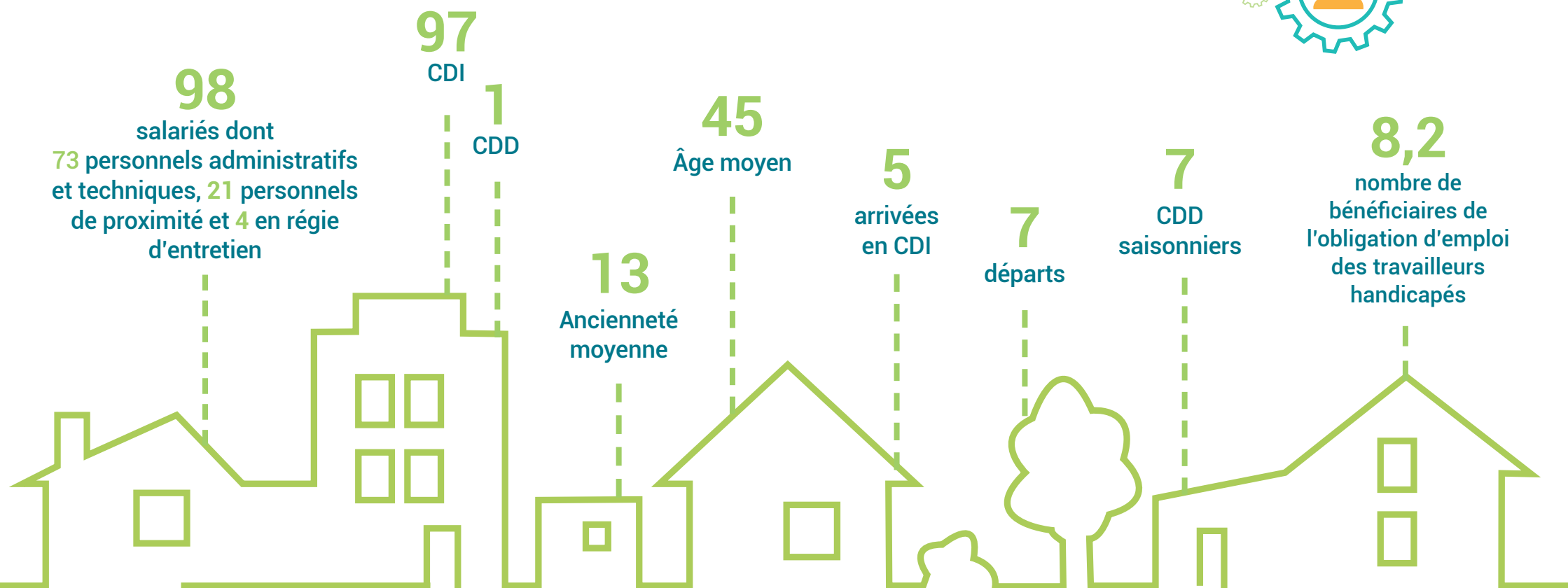


# UNE ÉQUIPE AU SERVICE D'UNE MISSION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL



**98** salariés dont **47** femmes et **51** hommes travaillent à l'OPAC de Quimper-Cornouaille.

Concernant l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, l'OPAC obtient un score de **91/100** pour l'année 2020, une note encourageante qui vient confirmer les engagements de notre Office en matière d'égalité professionnelle.





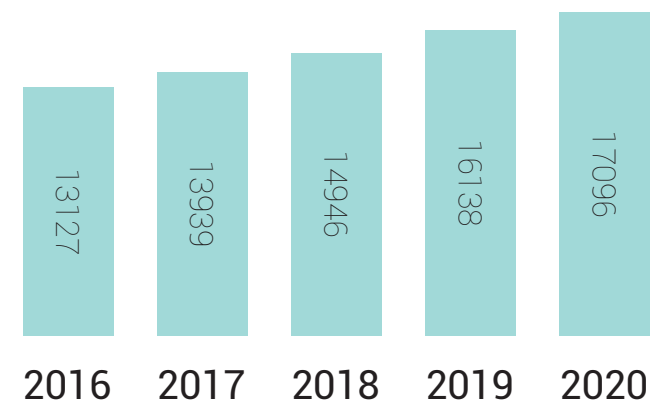


# DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS



# LA DEMANDE EN FINISTÈRE

## ÉVOLUTION DE LA DEMANDE



*En cinq ans, la demande a augmenté de 30,2 %.*





**51 %** des demandes émanent de ménages isolés et **28 %** de ménages monoparentaux. Les motifs de demandes les plus fréquemment invoqués pour obtenir un logement sont : **20 %** « sans logement ou hébergé ou en logement temporaire », **11 %** « logement trop petit » **10 %** « coût du logement ».

**73 %** des demandeurs disposent de ressources ne dépassant pas 60% des plafonds.

Face à l'évolution de la demande, le nouvel enjeu de l'OPAC est d'adapter les logements aux nouvelles réalités familiales et économiques.



**17 096**

demandes en cours au  
1<sup>er</sup> janvier 2021 dont  
**68 %** concernent des  
demandeurs non logés  
dans le parc hlm.

**15,3**

mois : délai moyen  
d'ancienneté  
des demandes

**66 %**

des demandes  
portent sur des  
logements de  
petite ou moyenne  
taille (T2 ou T3)

**29 %**

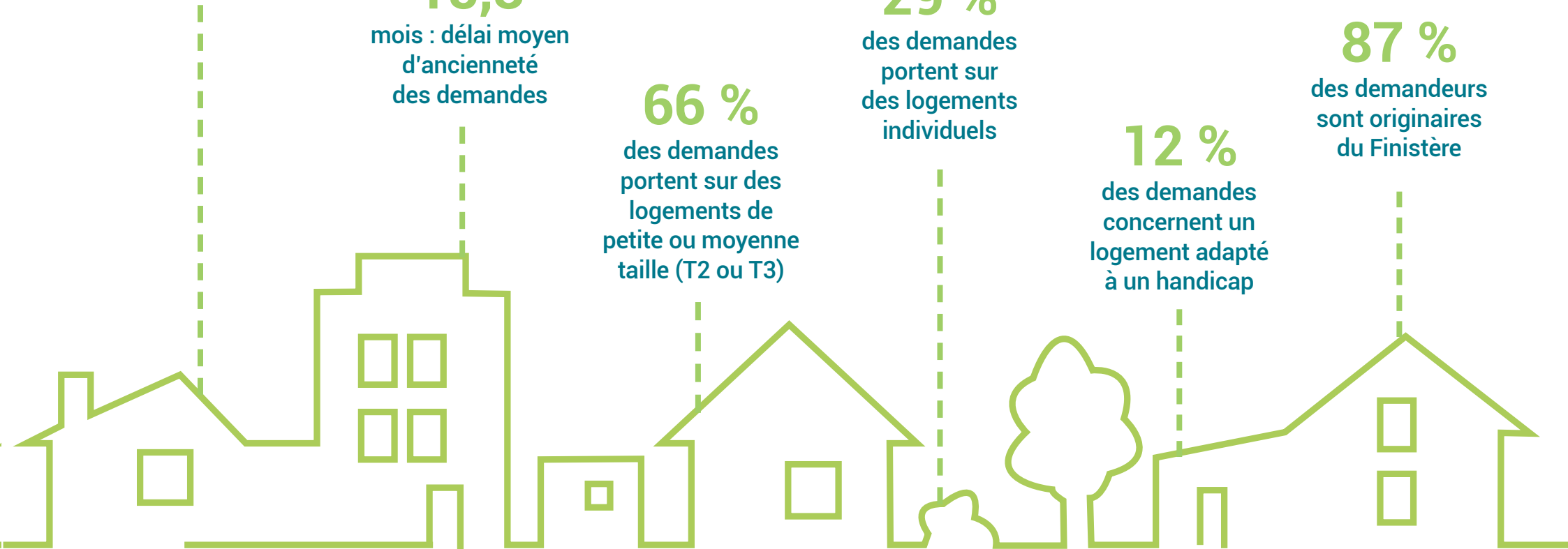
des demandes  
portent sur  
des logements  
individuels

**12 %**

des demandes  
concernent un  
logement adapté  
à un handicap

**87 %**

des demandeurs  
sont originaires  
du Finistère



# LES ATTRIBUTIONS



Sur **1464** propositions, **845** ont été acceptées. **619** ont été refusées par les candidats sur des motifs tels que « localisation inadaptée », « taille du logement inadaptée » ou « le désir d'obtenir un logement individuel ». Beaucoup de

propositions restent également sans réponse (**28 %**).

Sur les **735** attributions réalisées dans l'année, **441** l'ont été sur le territoire de Quimper Bretagne Occidentale, **294** sur les autres communes.

**78 %** sont au bénéfice de ménages dont les ressources ne dépassent pas 60% des plafonds.

Par ailleurs, **574** départs ont eu lieu en 2020, soit un taux de rotation (hors mutation) de **6,69 %**.



**735**  
attributions  
(hors logements étudiants)  
en 2020 (858 en 2019).

**42**  
commissions d'attribution  
avec **2624** dossiers passés

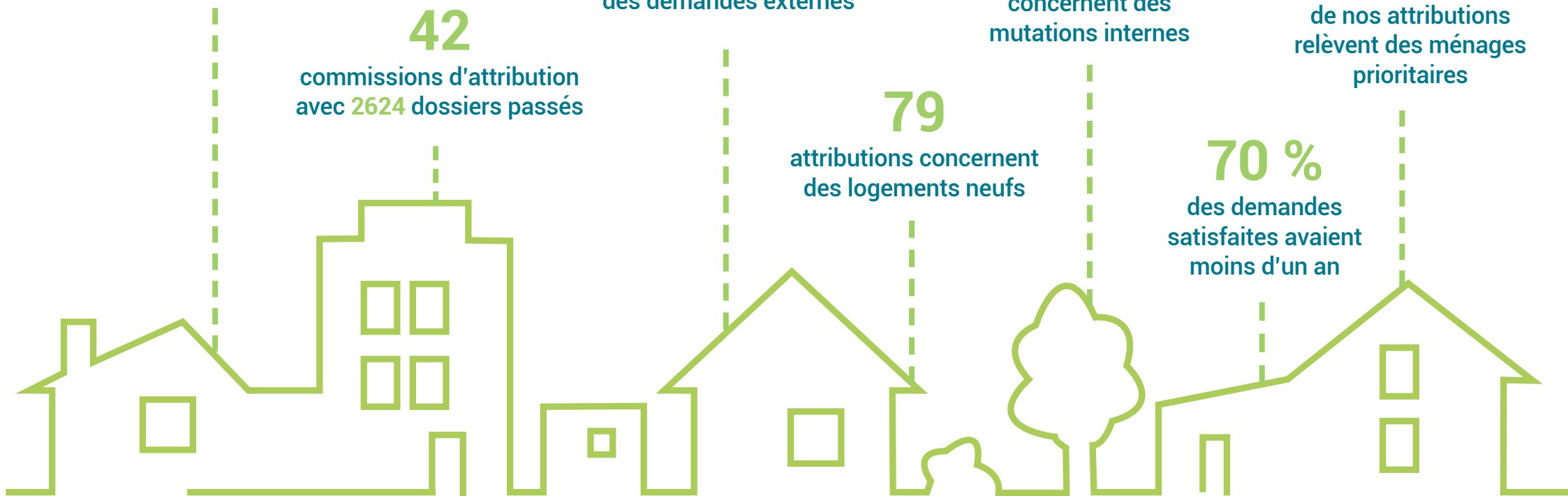
**600**  
attributions concernent  
des demandes externes

**79**  
attributions concernent  
des logements neufs

**135**  
attributions  
concernent des  
mutations internes

**70 %**  
des demandes  
satisfaites avaient  
moins d'un an

**66 %**  
de nos attributions  
relèvent des ménages  
prioritaires



# LES PROFILS DE LOCATAIRES



## Zoom sur la commission de Médiation du Finistère

En 2020, au titre du DALO, la Commission de Médiation du Finistère a examiné **53** dossiers prioritaires. **64 %** des demandeurs sont des personnes seules et **21 %** des familles monoparentales. Le nombre de recours déposés par des ménages comprenant au moins une personne en situation de handicap représente **39 %**. Concernant l'origine des demandes, la part de Quimper Bretagne Occidentale est très largement majoritaire (**44,09 %**).

**35** ménages ont été reconnus prioritaires sur le département pour un logement ou relogement et **6** ont été relogés par l'Office (5 en bail direct et 1 en sous-location).



**16 661**  
locataires  
(hors résidences  
spécialisées)

**27 %**  
sont des familles  
monoparentales

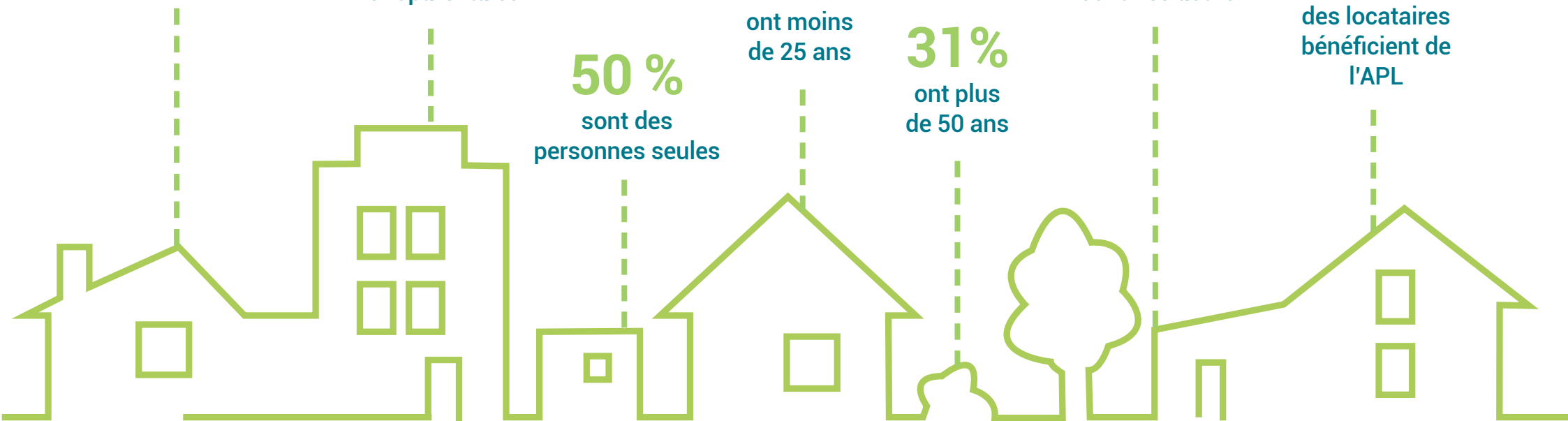
**50 %**  
sont des  
personnes seules

**38 %**  
ont moins  
de 25 ans

**31 %**  
ont plus  
de 50 ans

**48 %**  
des locataires  
sont des actifs

**57 %**  
des locataires  
bénéficient de  
l'APL



# LA RELATION CLIENT



L'OPAC de Quimper-Cornouaille dispose d'une **équipe complète pour accompagner les locataires** dans toutes les étapes et les besoins du quotidien : état des lieux, entretien et travaux, suivi des loyers et des charges, gestion administrative, demande de mutation, nettoyage, vie collective, entretien des espaces verts...

Installés au siège de l'OPAC, des conseillers répondent du lundi au vendredi à toutes les demandes.

En cas d'urgence, **un service technique d'astreinte** répond 24h/24 et

plusieurs sites bénéficient d'**un service de proximité** : ces agents de secteurs sont les interlocuteurs privilégiés des locataires.

L'OPAC dispose également d'**un service social** qui accompagne les familles dès l'apparition d'une difficulté. Ainsi, **816** actions concernant des problèmes de voisinage ont été engagées en 2020 par l'agent de médiation. Les conseillers sociaux sont intervenus auprès de **1375** locataires pour des difficultés de paiement afin de leur proposer des solutions pour apurer leur

dette. En fin d'exercice, les impayés de loyers des locataires se sont établis à **1 630 583,56 €**. Cette dette concerne **985** locataires encore présents soit **11,25 %** des ménages logés par l'OPAC (676 727,29 €) et **390** locataires partis (953 856,27 €).

Enfin, l'OPAC de Quimper-Cornouaille offre une prestation de syndic, véritable lien entre l'Office et les propriétaires de logements collectifs. Ce **service « copropriété »** gère un parc de près de 1200 lots et une cinquantaine de copropriétés, dont 70% sur Quimper.



**539**

plans d'apurement  
de dettes  
(442 en 2019)

**718**

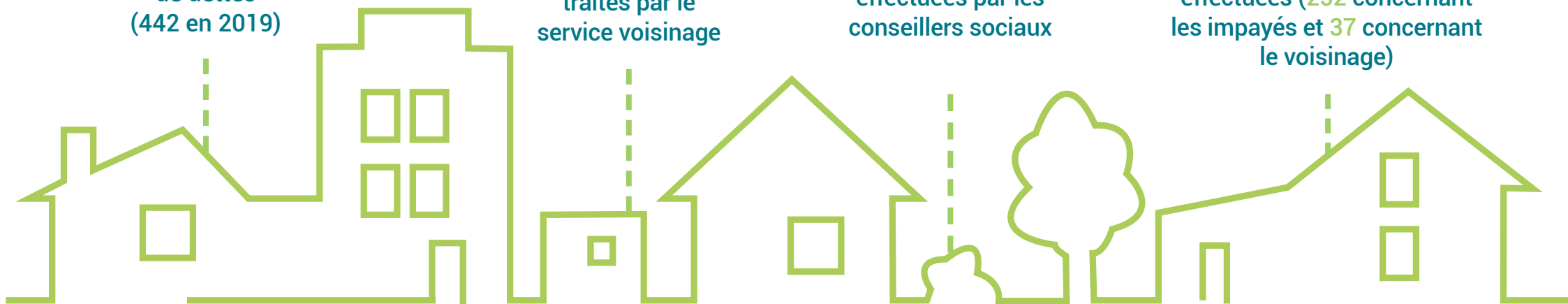
signalements  
traités par le  
service voisinage

**466**

visites à domicile  
effectuées par les  
conseillers sociaux

**289**

actions contentieuses  
effectuées (252 concernant  
les impayés et 37 concernant  
le voisinage)



# LE RÉSEAU DE PARTENAIRES



L'OPAC de Quimper-Cornouaille dispose d'un **large réseau de partenaires sociaux**. Ils contribuent au développement social des territoires et sont présents dans divers secteurs d'activités : cohésion sociale, emploi, solidarité...



**273**

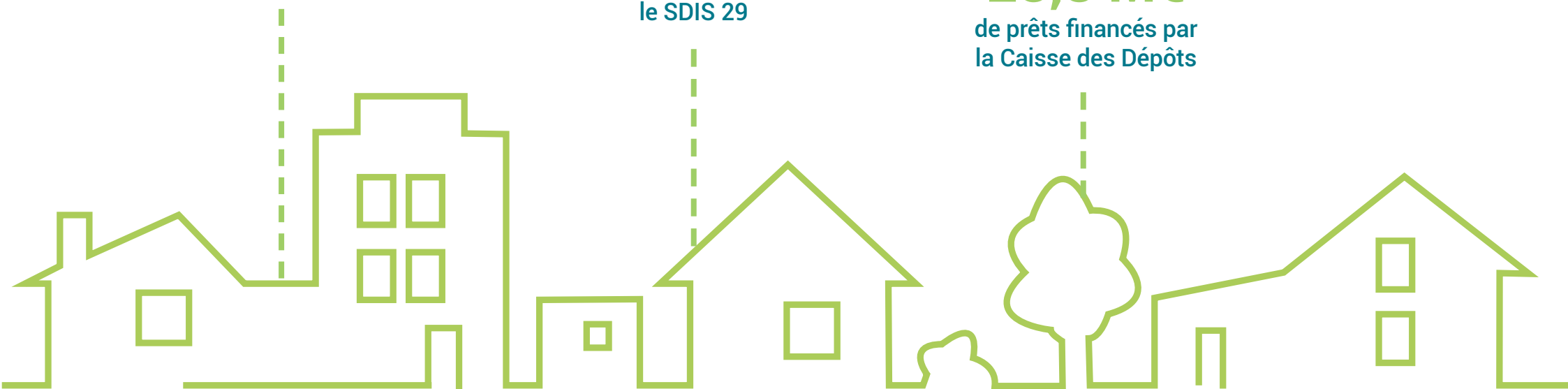
aides pour l'accès au logement  
ou le maintien dans les lieux  
ont été accordées par le Fonds  
Solidarité Logement pour un  
montant de **91 000 €**.

**40**

exercices  
organisés avec  
le SDIS 29

**23,8 M€**

de prêts financés par  
la Caisse des Dépôts



# LE RÉSEAU DE PARTENAIRES

## L'ACCOMPAGNEMENT

Les associations de locataires comme AFQ Cornouaille ou CLCV, les CCAS ou CIAS, les associations comme Massé Trévidy, Habitat et Humanisme, le Secours Populaire, Action Logement, la CAF, l'UDAF, l'ATP... accompagnent les locataires dans leurs démarches, les représentent et défendent leurs intérêts.

## LA SÉCURITÉ

Un partenariat a été mis en place avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Finistère (SDIS 29) pour améliorer la sécurité et la prévention auprès des locataires. Ils réalisent des exercices sur sites réels. Ce partenariat présente plusieurs avantages : la connaissance de nos immeubles pour des interventions plus efficaces, pour limiter les dégâts matériels, et la casse lors de leurs interventions.

## L'INSERTION

Les projets portés par l'OPAC de Quimper-Cornouaille inscrivent une politique globale d'accès à l'emploi et à la formation pour les habitants. Ainsi, nos marchés prévoient, dans le cadre des clauses d'insertions professionnelles, la réalisation d'heures de travail sur les chantiers par des personnes exclues du marché de l'emploi. L'objectif de ce dispositif est de favoriser l'accès aux offres d'emploi et de faciliter l'intégration dans l'entreprise. Diverses associations comme Actife Quimper Cornouaille prennent en charge le pilotage, la coordination et le lien avec les entreprises et les maîtres d'ouvrage intervenant sur les chantiers.

À titre d'exemple, le marché pour la construction de l'EHPAD de Quimper Bretagne Occidentale (QBO), qui prévoit 7280 heures de travail à réaliser, comptabilise à ce jour déjà plus de 16 000 heures. Et le chantier n'est pas encore achevé.



*Des visites de chantiers sont organisées, comme ici, sur le chantier de construction de l'EHPAD de QBO. Elles permettent aux demandeurs d'emploi de visualiser les métiers, les savoir-faire et les compétences requises pour exercer.*





© Archipole

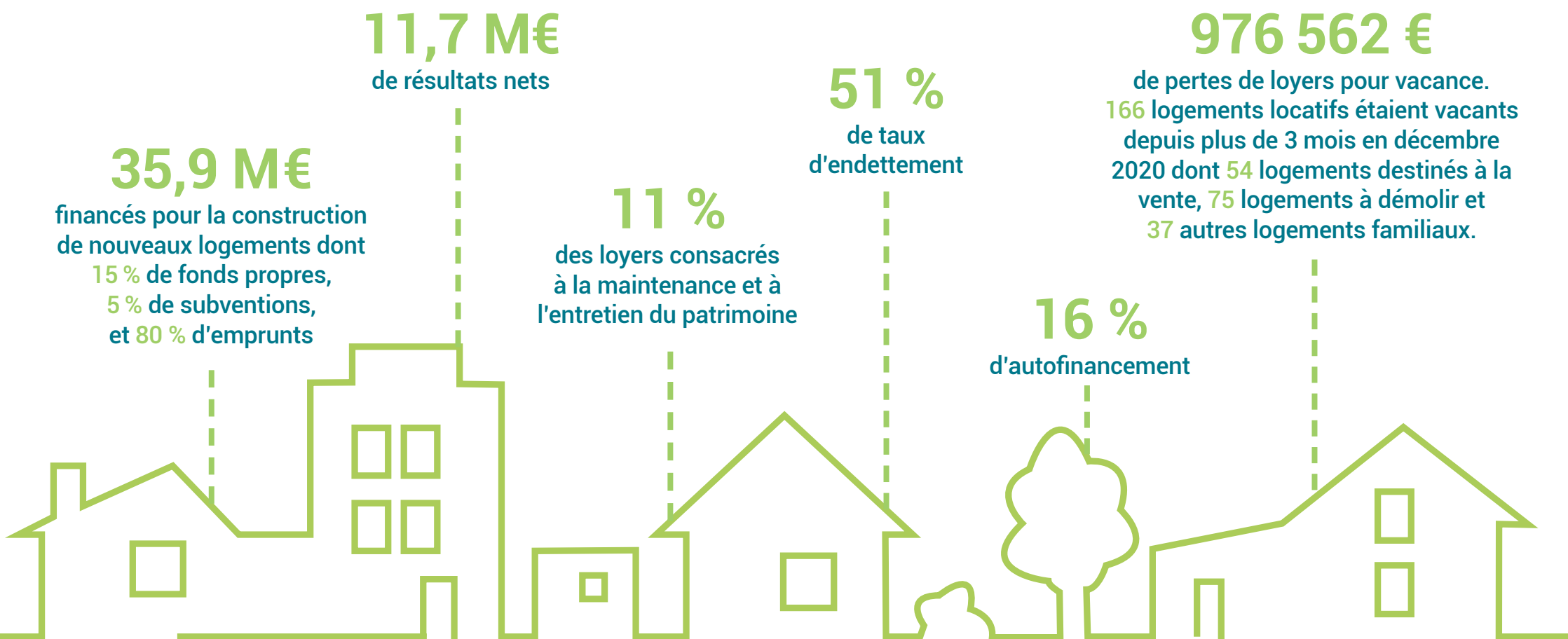
**CONSTRUIRE DES LIEUX À VIVRE ET À HABITER**

# UN NIVEAU D'INVESTISSEMENT SOUTENU



## Aujourd'hui, les enjeux sont multiples :

- Maintenir un fort niveau de production afin de répondre à la demande toujours croissante,
- Adapter l'offre à la structure des ménages et aux problématiques de vieillissement,
- Favoriser la mobilité résidentielle,
- Adapter le parc à l'évolution de la demande des ménages et aux enjeux de développement durable.



## LA PRODUCTION

En 2020, l'OPAC de Quimper-Cornouaille a réalisé **109** nouveaux logements locatifs familiaux dont **41** pavillons et **68** logements collectifs et **24** logements en Foyer Jeunes Travailleurs (FJT).

Cette nouvelle offre relève :

Pour **65** logements des financements PLUS  
(Prêt Locatif à Usage Social)

Pour **44** logements des financements PLAIO  
(Prêt Locatif Aidé d'Insertion Ordinaire)

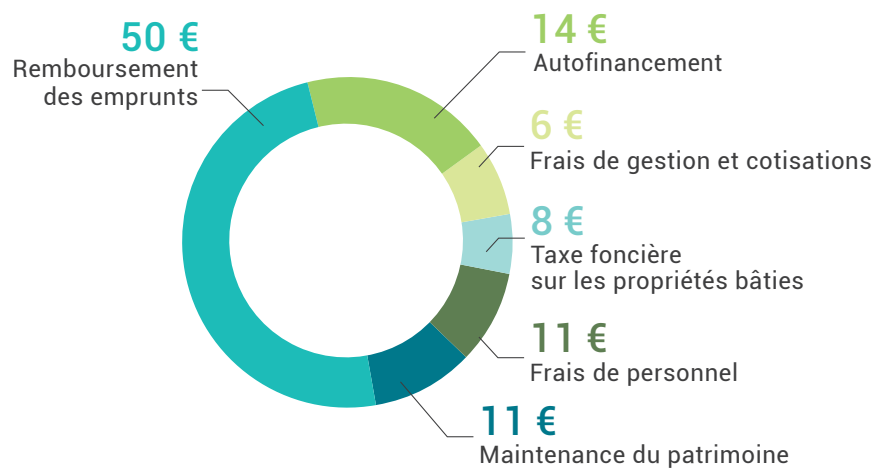
Pour **24** logements des financements PLIA  
(Prêt Locatif d'Insertion Adapté)

Sur **8** communes : Quimper, Rosporden, Fouesnant, Baye, Plobannalec, Guengat, Pont-l'Abbé et Pluguffan.

## LES FINANCEMENTS

En 2020, notre organisme a présenté et obtenu le financement de **256** équivalents logements répartis en **128** logements sur Quimper Bretagne Occidentale et **128** logements sur 12 autres communes.

## QU'A-T-ON FAIT AVEC 100 € DE LOYER EN 2020 ?



# LE PATRIMOINE



Notre politique volontariste de développement de notre parc nous permet aujourd'hui de disposer d'**un patrimoine jeune et diversifié**. Nous attachons beaucoup d'importance à proposer des opérations de qualité, à taille humaine, économes en énergie et bien intégrées dans leur environnement.

Le patrimoine existant fait aussi l'objet d'**une politique de maintenance et de réhabilitation active** afin d'en assurer la sécurité, l'accessibilité, l'attractivité et la performance énergétique dans un souci de confort et de qualité de vie des locataires.



**9230**

logements familiaux  
dont **70,85 %** de  
logements collectifs et  
**29,15 %** de logements  
individuels

**473**

logements sur les 9230  
sont gérés par des tiers

**6**

foyers pour personnes  
âgées comportant  
**410** logements

**28**

foyers jeunes travailleurs  
et handicapés comportant  
**606** logements

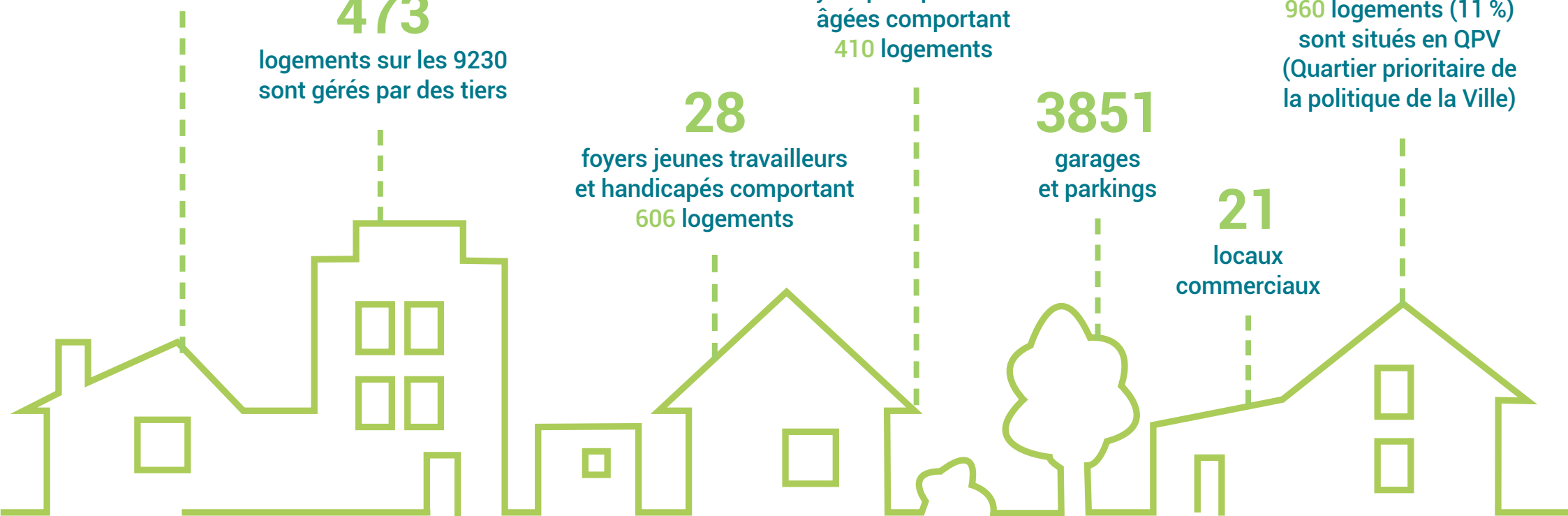
**3851**

garages  
et parkings

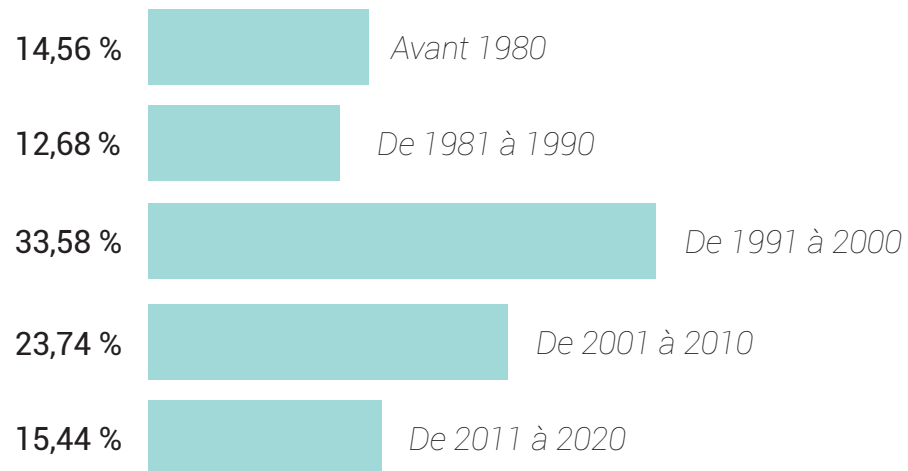
**21**

locaux  
commerciaux

Sur **73** communes.  
**960** logements (11 %)  
sont situés en QPV  
(Quartier prioritaire de  
la politique de la Ville)



## ANNÉE DE MISE EN SERVICE DES PROGRAMMES (en %)



*L'OPAC de Quimper-Cornouaille dispose d'un parc jeune. L'âge moyen du parc est de 25 ans (32 ans pour la Bretagne et 39 ans au niveau National)*

## TYPLOGIE DES LOGEMENTS

	T1/T1 bis	T2	T3	T4	T5	T6	Total
Nombre de logements	933	2078	3830	2005	353	31	9230
En %	10,11	22,51	41,5	21,72	3,82	0,34	100



# LES LIVRAISONS 2020

## FOUESNANT



RÉSIDENCE KERNEING - MENEZ KERSOUREN  
12 logements locatifs  
Architecte : Archipole

## PONT-L'ABBÉ



RUE DES CARMES  
14 logements collectifs locatifs  
Architecte : Picture Architectes

## PLOBANNALEC-LESCONIL



RUE PAUL CÉZANNE  
10 logements individuels locatifs  
Architecte : Stéphane Cossec

## ROSPORDEN



COAT CANTON - ALLÉE M. MÉHEUT  
14 logements individuels locatifs  
Architecte : AUA BT

## BAYE



RUE JEAN MARIE CARER  
3 logements collectifs locatifs  
Architecte : AUA BT

## QUIMPER



2A ET 2B RUE CHARLES GOUNOT  
13 logements collectifs locatifs  
Architecte : Picture Architectes

## QUIMPER



KERSALIOU - RUE V. LÉON DE TRÉVERRET  
5 logements individuels locatifs  
Architecte : Archipole

## GUENGAT



VORCH LAE - VENELLE DU PUIT  
6 logements individuels locatifs  
Architecte : Picture Architectes

## PLUGUFFAN



RUE DE KREISKER  
6 logements individuels locatifs  
Architecte : Chambaud Architectes

## QUIMPER



SULLY - RUE ALPHONSE ARZEL  
26 logements collectifs  
Architecte : François Mysliwicks

# LE PLAN STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE (PSP)

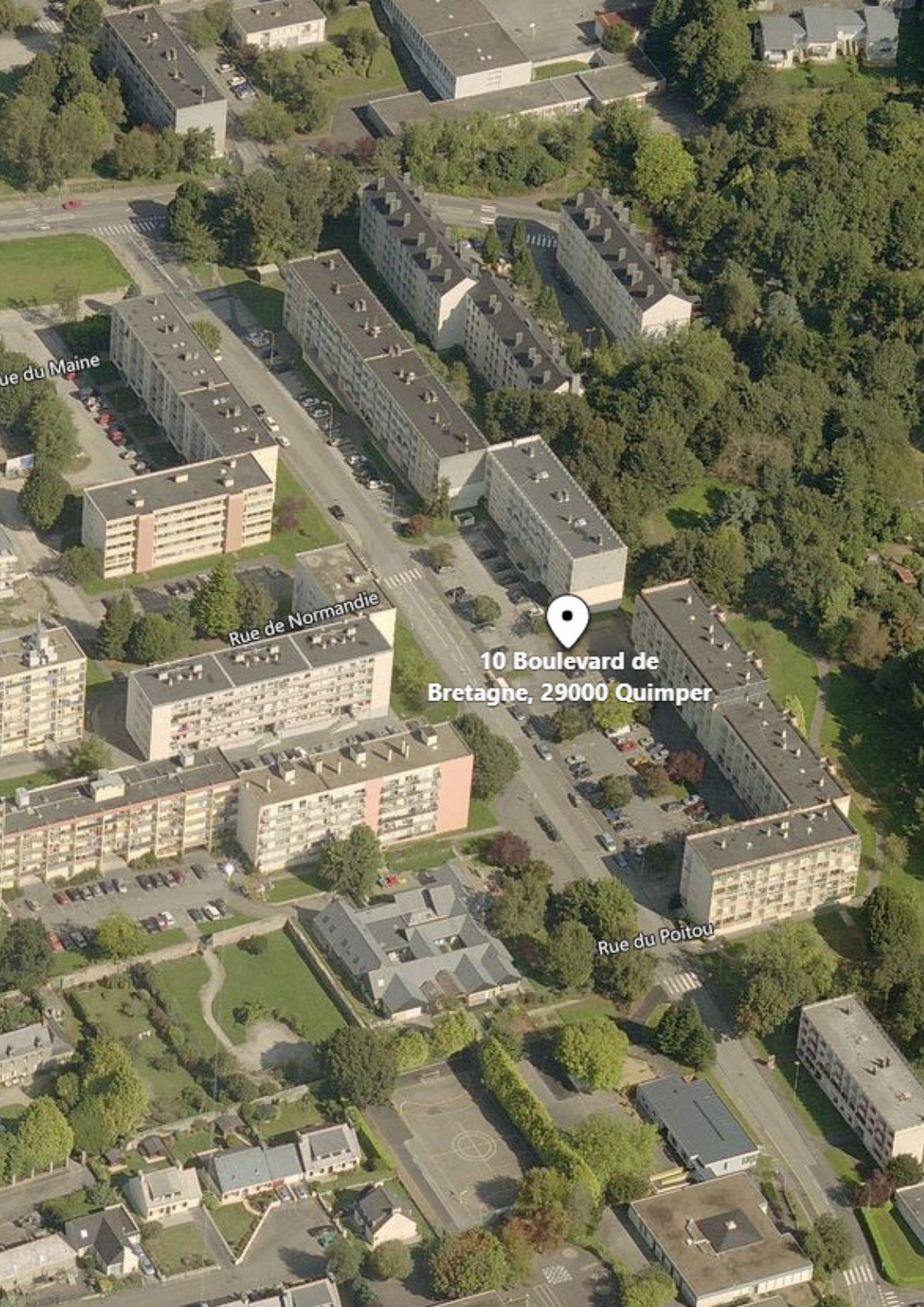


**La partie investissement du PSP pour 2020 s'élève à 5 957 000 €**

Ces investissements concernent :

- L'amélioration de la performance énergétique des résidences,
- Les travaux préalables à la commercialisation des ventes HLM,
- Les réhabilitations des résidences « Plan National de Renouvellement Urbain »,
- Les travaux d'amélioration,
- Les démolitions programmées au titre de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

**L'ensemble des travaux du patrimoine est financé sur fonds propres sans augmentation de loyer.**



*Cette liste est non exhaustive.  
D'autres travaux concernant le remplacement  
d'inserts de cheminée, de radiateurs électriques, de  
châssis de toit, de VMC, de robinetterie, électricité  
des logements... ont été réalisés.*



# LES OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION ENGAGÉES EN 2020

## QUIMPER

### 10 - 12 BOULEVARD DE BRETAGNE (18 logements)

- Isolation par l'extérieur et ravalement
- Remplacement des portes palières
- Mise en place d'une ventilation stato-mécanique
- Réfection de l'éclairage des parties communes
- Rénovation totale de la cage d'escalier
- Remplacement de la robinetterie et des chauffe-bains
- Réfection des salles de bains

Montant de l'opération : 375 000 € HT

## QUIMPER

### 2 ET 4 RUE DE SAVOIE (96 logements)

- Passage du chauffage électrique au gaz naturel

Montant de l'opération : 893 000 € HT

## QUIMPER

### RUE CLÉMENCEAU ( 6 LOGEMENTS GÉRÉS PAR LE CCAS) ET Kerdaniel (6 LOGEMENTS GÉRÉS PAR LE CCAS)

- Passage du chauffage électrique au gaz naturel

Montant de l'opération : 136 000 € HT

## MOËLAN-SUR-MER

### KERCADORET (22 logements)

- Passage du chauffage électrique au gaz naturel

Montant de l'opération : 175 000 € HT

### SAINT MELAINE (17 logements)

- Passage du chauffage électrique au gaz naturel

Montant de l'opération : 144 000 € HT

## QUIMPER

### MOULIN AU DUC (9 logements)

### TY DOUAR (20 logements)

### CHARLES DE GAULLE (12 logements)

### ILE D'HOUAT (74 logements)

- Remplacement des menuiseries extérieures

Montant total : 330 000 € HT

## CLOHARS-FOUESNANT

### TY LAË (23 logements)

- Remplacement des menuiseries extérieures

Montant de l'opération : 151 000 € HT

## CHÂTEAULIN

### LA PLAINE (28 logements)

- Remplacement des menuiseries extérieures

Montant de l'opération : 186 000 € HT

## PENMARC'H

### RUE DU 11 NOVEMBRE 1918 (23 logements)

- Remplacement des menuiseries extérieures

Montant de l'opération : 151 000 € HT

## QUIMPER

### ROSMADÉC (236 logements)

### PLACE DE PENVILLERS (145 logements)

### RUE MICHEL COLOMBE (150 logements)

- Rénovation des sous-stations en chauffage collectif

Montant total : 645 000 € HT

## DIVERSES COMMUNES

- Remplacement de 700 chaudières individuelles

Montant total : 780 000 € HT

- Remplacement de 6 ascenseurs

Montant total : 325 000 € HT

# LE PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN



Le Programme de Renouvellement Urbain est un projet fondé sur un diagnostic partagé et qui fixe un ensemble d'actions et d'investissements concentrés sur les quartiers dits « prioritaires ». **Pour l'OPAC de Quimper-Cornouaille, ce programme concerne le quartier de Kermoisan à Penhars.**

Le projet prévoit d'**engager une transformation profonde du quartier en mettant en œuvre un ambitieux projet urbain et un programme d'actions en faveur de la population.**

Le programme de renouvellement urbain intègre les dimensions sociales, urbaines et économiques. C'est un véritable levier pour transformer les quartiers.

En 2020, les travaux engagés concernent les 198 logements situés rue d'Irlande et place d'Ecosse. Ce chantier de grande ampleur devrait se terminer en mars 2022.



## RUE D'IRLANDE ET PLACE D'ÉCOSSE



- Création de 7 ascenseurs
- Isolation par l'extérieur et ravalement
- Remplacement des portes palières
- Mise en place d'une ventilation stato-mécanique
- Réfection de l'éclairage des parties communes
- Rénovation totale de la cage d'escalier
- Remplacement de la robinetterie et des chauffe-bains
- Réfection des salles de bains

**Montant des travaux engagés en 2020 : 2 M€ HT sur un total de 5 M€ HT**

# Zoom sur le projet de construction de l'EHPAD de Quimper Bretagne Occidentale



Les travaux du futur EHPAD de Quimper Bretagne Occidentale ont débuté en septembre 2019 sur le site des anciens immeubles « des Oiseaux » rue de Vendée à Penhars.

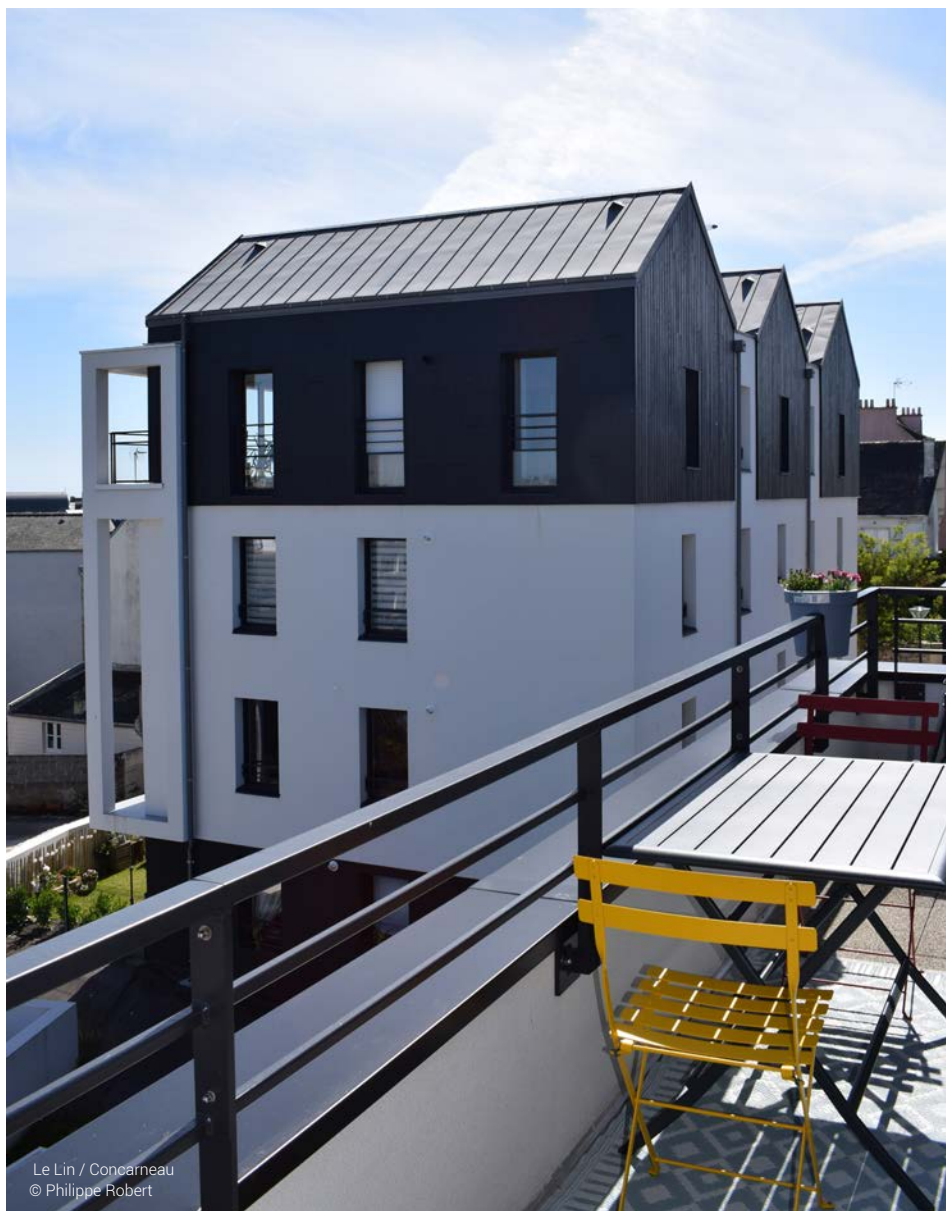
Le terrain de 21558 m<sup>2</sup> abritait auparavant 132 logements de l'OPAC de Quimper-Cornouaille répartis sur 4 immeubles devenus obsolètes. Le nouvel établissement comprendra 141 places d'hébergement (dont 30 en unité Alzheimer et 3 en hébergement temporaire) répartis sur un rez-de-chaussée et trois niveaux. Ouvert sur le quartier et bénéficiant d'un jardin, il sera équipé de technologies de pointe (comme des rails de transfert dans tous les logements), d'une buanderie interne, ou de salles de restauration à chaque étage. Cette structure unique et mieux adaptée aux attentes sera gérée par le Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) de Quimper Bretagne Occidentale.

**Le coût de l'opération s'élève à 15,2 M€.**

**L'enjeu pour l'OPAC : répondre aux besoins de locataires vieillissants qui désirent soit, rester à domicile, soit vieillir au sein de résidences adaptées et proposer une offre adaptée aux parcours de vie et inscrire cette offre dans le parcours résidentiel.**



# L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ



## DISPOSITIF LOCATION ACCESSION

Au 31 décembre 2020, **686** logements ont été livrés par l'OPAC dans le cadre du dispositif location-accession dont **672** acquisitions réalisées, **11** contrats PSLA en cours et **3** logements disponibles à la vente.

## VENTES DE LOGEMENTS HLM AUX LOCATAIRES



Depuis 1988, l'OPAC de Quimper-Cornouaille a permis à **476** locataires d'accéder à la propriété dans le cadre du dispositif de vente HLM : **17 actes** ont été signés au cours de l'exercice 2020 (14 à Quimper, 2 à Plomodiern et 1 à Pont-l'Abbé).

Le prix moyen d'acquisition en 2020 est de **84 000 €** pour un pavillon et de **51 285 €** pour un appartement.

## AMÉNAGEMENTS ET LOTISSEMENTS

En 2020, l'OPAC de Quimper-Cornouaille a vendu **76 terrains** dont 2 lots à La Forêt-Fouesnant, 7 à Ploneis, 1 à Saint-Yvi, 5 à Quimper, 9 à Fouesnant, 1 à Tréméoc, 4 à Plogonnec, 2 à Guengat, 6 à Ploban-nalec, 11 à Pluguffan, 2 à Rosporden, 2 à Tréméven, 17 à Rédéné, 3 à Plouescat, 1 à Quimperlé et 3 au Faou.

# Zoom sur l'aménagement urbain de Kervalguen

La réalisation d'un nouveau quartier est une **opération complexe**. Aujourd'hui, les attentes des citoyens sont nombreuses. Logements locatifs, logements en location-accession, lots libres, commerces, équipements et espaces publics doivent cohabiter.

Le projet d'aménagement du secteur de Kervalguen, situé à l'Ouest de Quimper, a été confié à l'OPAC par la Ville de Quimper. Situé à proximité du bourg de Penhars, ce projet urbain d'envergure permettra d'offrir une nouvelle offre de logements, diversifiée et à prix abordable, avec des services comme une maison médicale.

Au total, 338 logements seront construits sur 14,5 hectares dans un cadre paysager de grande qualité, préservé et mis en valeur. **Le programme est composé d'une offre d'habitat adaptée aux demandes des ménages** : un habitat diversifié avec des logements sociaux, des logements en location-accession (PSLA), des lots libres de constructeurs et des logements en promotion privée.

**C'est plus de 55 millions d'euros investis sur le quartier.**





# LE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

**Constructeur, bailleur social, aménageur, l'OPAC de Quimper-Cornouaille met tous ses métiers et compétences en œuvre pour accompagner les collectivités dans leur politique de logements et de services à la population.**



Nous assurons pour le compte des collectivités locales des études de faisabilité, des missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage ou de conduite d'opérations.

Nous les accompagnons afin que leur projet d'aménagement du territoire réponde à tous les besoins. L'Office réalise tout d'abord des études pré-opérationnelles qui doivent permettre à la collectivité d'élaborer un schéma d'urbanisme cohérent, de définir un programme et d'en mesurer les enjeux financiers, de choisir le mode opératoire le plus efficace. Puis, à partir des orientations définies lors des études préliminaires, il se charge de préparer les dossiers nécessaires (dossiers de création, de réalisation, de lotissement, DUP, étude d'impact...), de réaliser les acquisitions afin de maîtriser le foncier pour pouvoir en transformer l'usage, de gérer l'opération d'aménagement en assurant la réalisation des travaux et le suivi financier, de rétrocéder les terrains aménagés pour la réalisation du programme défini (logements, locaux d'activités, équipements publics et privés...).





## ZOOM SUR... BRETAGNE OUEST ACCESSION

**Acteur de l'accession sociale à la propriété**, Bretagne Ouest Accession (BOA), coopérative HLM et filiale de l'OPAC de Quimper-Cornouaille construit des logements neufs en accession et propose des terrains à bâtir.

**Le conseil d'administration** de Bretagne Ouest Accession se compose de :

- 1 représentant des collectivités publiques - Ville de Quimper : M. René Bilien
- 1 représentant des organismes publics HLM - OPAC : M. Marc Andro
- 2 représentants des partenaires financiers et autres : M. Pierre-Henri Deresse, Caisse Régionale du Crédit Agricole et M. Serge Strullu, Promotion Immobilière et Logement Social

**La direction générale** est assurée par Gildas Le Grand, Directeur général, assisté de Malvina Daudus, Directrice générale déléguée. BOA comptait une salariée au 31 décembre 2020. En 2020, le Conseil s'est réuni à 3 reprises et a organisé 6 commissions de marchés.

**Cinq conventions réglementées** détaillent les modalités de la coopération et les relations entre l'OPAC de Quimper-Cornouaille et Bretagne Ouest Accession :

- Une convention de maîtrise d'ouvrage
- Une convention d'assistance à la gestion
- Une convention de commercialisation
- Une convention d'avance en compte courant
- Une convention de cession d'assiette foncière.

En 2020, Bretagne Ouest Accession a rémunéré l'OPAC à hauteur de **226 915 € HT**, au titre de ces conventions. Son capital social est de **3,4 M€** au 31 décembre 2020 et son résultat de **401 032 €**.

En 2020, Bretagne Ouest Accession a construit **24 logements en location-accession**.

Et au 31 décembre 2020, **260 logements PSLA** dont 4 réservés, 56 contrats en cours, 193 en levées d'option, 7 disponibles et **6 opérations VEFA locatives** (pour 99 logements) étaient livrés. **6 opérations** étaient mises en chantier (38 logements au total) et **8 agréments PSLA** obtenus pour 92 logements. Enfin, toujours au 31 décembre 2020, BOA a vendu **30 lots** au total dont 3 en 2020.

## Les réalisations 2020

### CONCARNEAU



**RUE VICTOIRE DAUBIE**  
12 logements individuels en PSLA  
Architecte : Y. Duval

### FOUESNANT



**RÉSIDENCE KERNEING - MENEZ KERSOUREN**  
12 logements individuels en PSLA  
Architecte : Archipole



OPAC DE QUIMPER-CORNOUAILLE  
85 rue de Kergestin - CS 23005 - 29334 Quimper cedex  
Tél. : 02.98.55.60.00 / [opac@opac-cornouaille.fr](mailto:opac@opac-cornouaille.fr)  
[www.opac-cornouaille.fr](http://www.opac-cornouaille.fr)