

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2021



SOMMAIRE

04

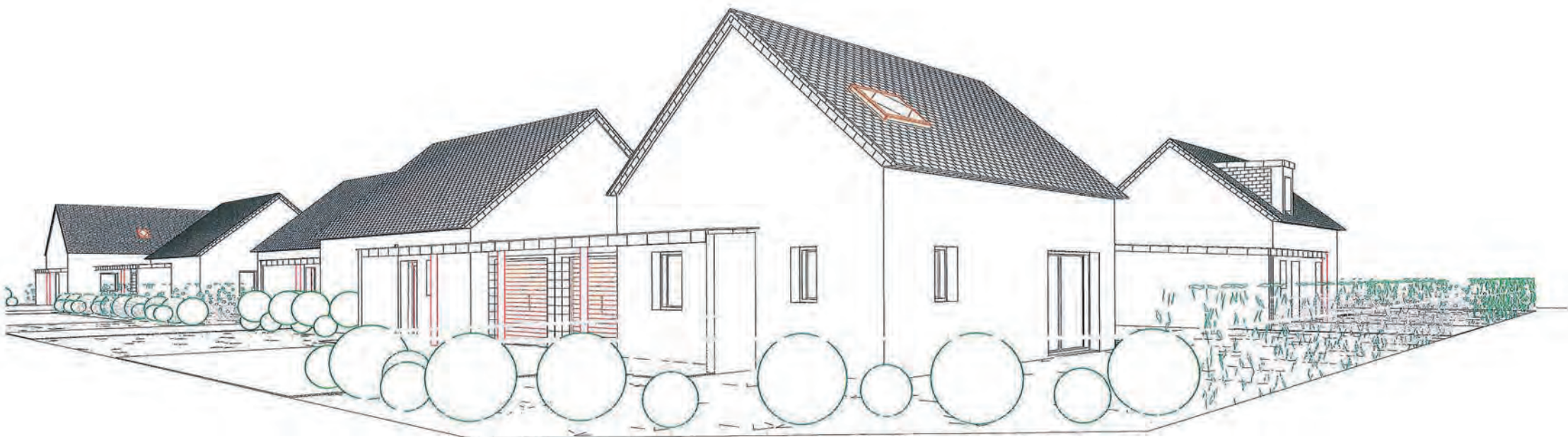
ÉDITO
PORTRAIT

09

DEMANDES ET
ATTRIBUTIONS
DE LOGEMENTS

18

CONSTRUCTION
DE LIEUX À VIVRE
ET À HABITER



ÉDITO



GILDAS LE GRAND,
Directeur Général

Les salariés de l'OPAC de Quimper-Cornouaille, qu'ils soient spécialistes de l'habitat, de l'aménagement, de la construction, de l'action foncière, de la commercialisation ou de la gestion sociale et patrimoniale œuvrent au quotidien pour que nos locataires ou nos accédants disposent d'un logement de qualité et abordable.

En 2021, année encore marquée par la crise sanitaire, nous avons à nouveau fait preuve d'adaptation pour maintenir ce niveau de qualité et je remercie l'ensemble des collaborateurs.

Leur travail est reconnu car 92 % de nos locataires sont satisfaits (résultats de l'enquête de satisfaction réalisée en 2021).

Il est vrai que nos services de gestion et de proximité ainsi que notre maillage territorial, nous permettent d'être à l'écoute de nos locataires et de répondre au mieux à leurs attentes, de les accompagner au quotidien et dans leurs parcours résidentiels.

La demande étant toujours croissante (augmentation de 30 % en deux ans en Bretagne), nous avons poursuivi le développement de notre offre. Nous avons mis en service

211 logements locatifs et livré 54 logements en accession sociale.

Afin de continuer à assurer la sécurité, l'accessibilité, l'attractivité et la performance énergétique dans un souci de confort et de qualité de vie des locataires, nous avons investi 6 484 000 € en 2021 dans le cadre de notre plan stratégique du patrimoine (PSP). Ces investissements concernent les travaux d'amélioration de la performance énergétique des résidences, les réhabilitations, les travaux d'amélioration, ... L'ensemble de ces travaux est financé sur fonds propres sans augmentation de loyer.

Enfin, afin de répondre aux besoins du territoire, nous réalisons de plus en plus d'opérations mixtes comprenant de l'habitat et des locaux d'activités. Nous accompagnons les collectivités dans leur politique de logements et de services à la population. Nous évaluons l'opportunité et la faisabilité des projets, définissons le contenu du programme, ...

Notre objectif : accompagner le développement du territoire et offrir des services et des logements de qualité pour tous.



PORTRAIT

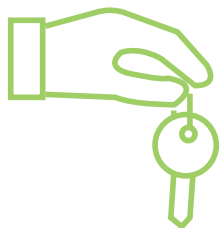
LES CHIFFRES CLÉS 2021



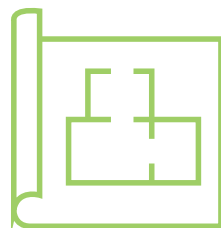
105
COLLABORATEURS



55,6
CHIFFRE D'AFFAIRES
(en millions d'euros)
comprenant les loyers
et les ventes



378
LOGEMENTS LIVRÉS
dont 211 en location,
108 en EHPAD, 5 en foyer
de vie et 54 en accession
à la propriété (via la filiale
Bretagne Ouest Accession)



156
TERRAINS
VENDUS



1050
LOGEMENTS
ATTRIBUÉS



29
LOGEMENTS
VENDUS DANS
L'ANCIEN



LA GOUVERNANCE



L'Office est géré par un Conseil d'Administration, installé le 21 octobre 2020 suite aux élections municipales.

Le Conseil d'Administration détermine la politique générale, vote le budget et arrête les orientations en matière de loyers et d'évolution du patrimoine.

Il est composé de **27** membres (voir tableau ci-contre). Le président du CA est Marc Andro.

En 2021, il s'est réuni à **4** reprises en Conseil d'Administration.

52 Commissions d'Attribution de Logements et **2** Conseils de Concertation Locative ont également été organisés.

17 Commissions de Marchés, **7** Commissions d'Appel d'Offres (3 d'ouverture de plis et 4 d'attribution) ont eu lieu. Au total, **204** marchés ont été attribués et notifiés.



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 BILIEN
- 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 Frédérique SCHNEIDER

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 74 communes et construisons chaque année près de 200 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**

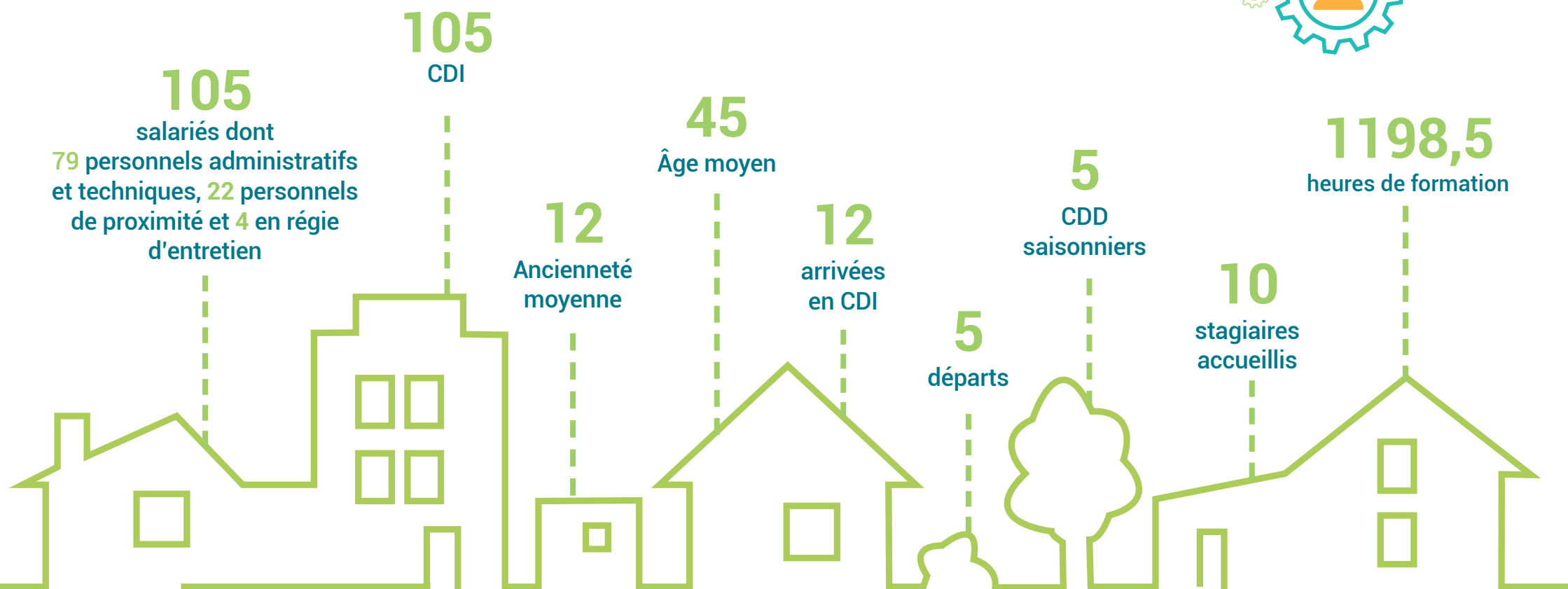


UNE ÉQUIPE AU SERVICE D'UNE MISSION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL



105 salariés dont **52** femmes et **53** hommes travaillent à l'OPAC de Quimper-Cornouaille.

Concernant l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, l'OPAC obtient un score de **87/100** pour l'année 2021.





DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

LA DEMANDE EN FINISTÈRE



51,8 % des demandes émanent de ménages isolés et **26,3 %** de ménages monoparentaux. Les motifs de demandes les plus fréquemment invoqués pour obtenir un logement sont : **18 %** « logement trop petit » **11,3 %** « coût du logement ».

69,8 % des demandeurs disposent de ressources ne dépassant pas 60% des plafonds «PLUS».

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



20 011

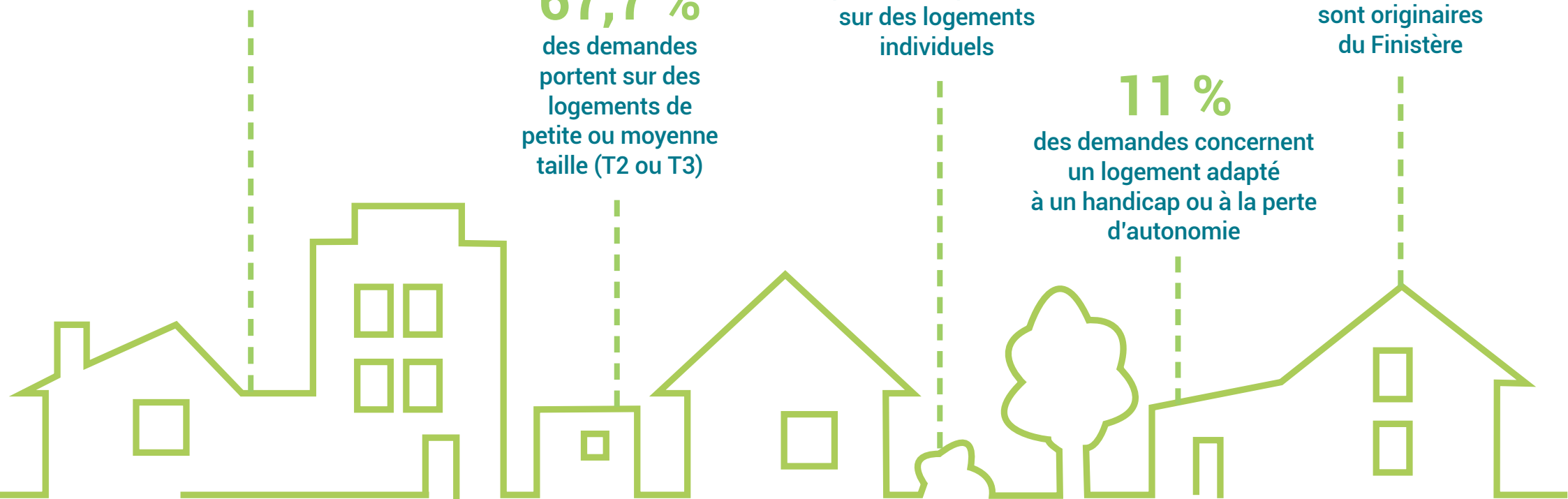
demandes en cours au 1^{er} janvier 2022 dont **70 %** concernent des demandeurs non logés dans le parc hlm.

67,7 %
des demandes portent sur des logements de petite ou moyenne taille (T2 ou T3)

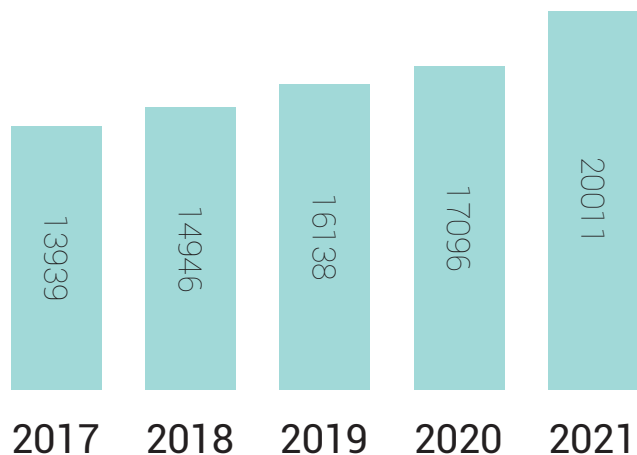
27,4 %
des demandes portent uniquement sur des logements individuels

11 %
des demandes concernent un logement adapté à un handicap ou à la perte d'autonomie

85,8 %
des demandeurs sont originaires du Finistère

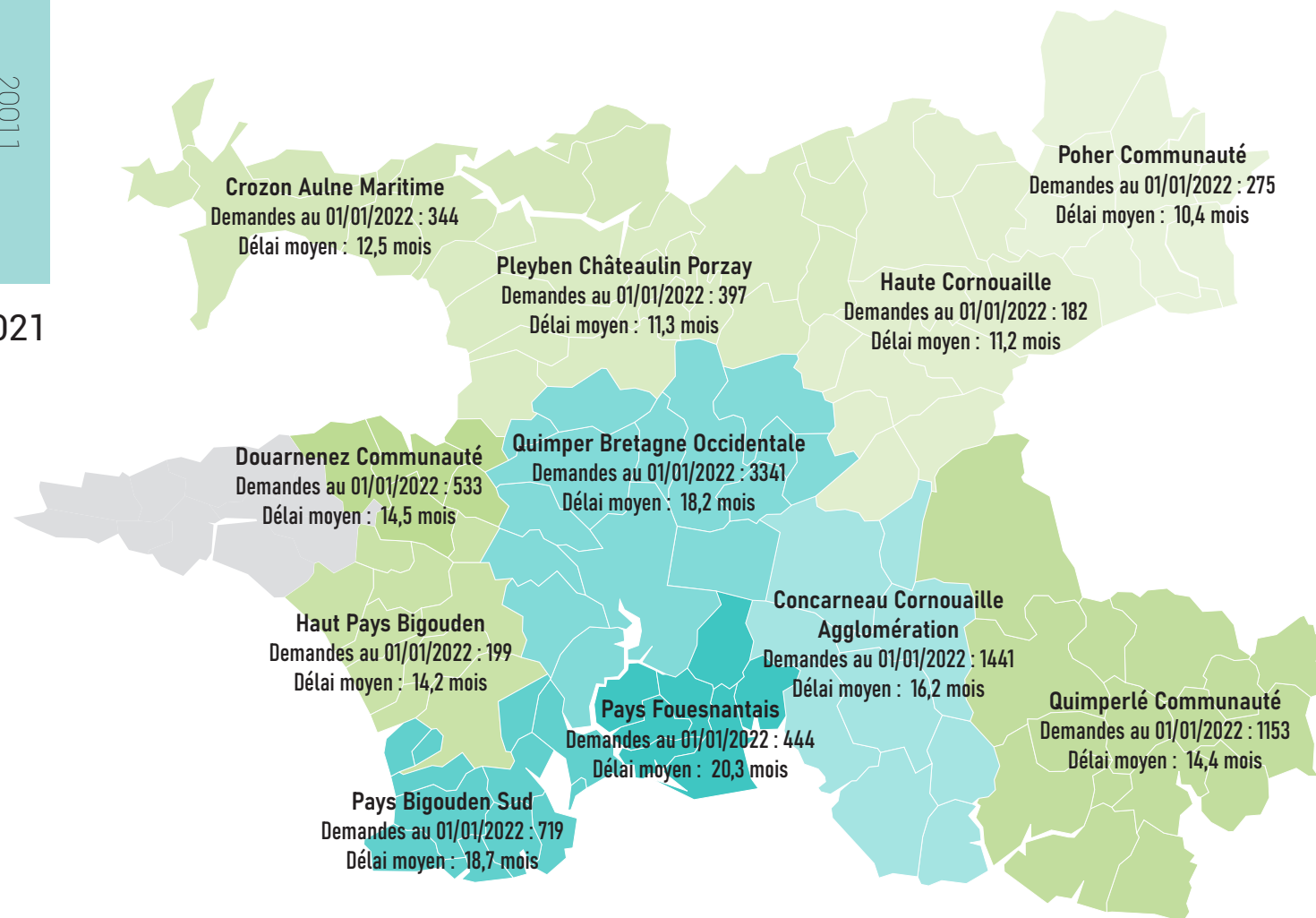


ÉVOLUTION DE LA DEMANDE



15,4
mois : délai moyen
d'ancienneté
des demandes

ZOOM SUR LA DEMANDE ET LES DÉLAIS EN CORNOUAILLE



- Délais supérieurs à la moyenne finistérienne
- Délais inférieurs à la moyenne finistérienne

LES ATTRIBUTIONS



Sur **1604** propositions, **1085** ont été acceptées. **515** 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 (**24 %**).

Sur les **930** attributions réalisées dans l'année, **634** l'ont été sur le territoire de Quimper Bretagne Occidentale, **296** sur les autres communes.

76 % sont au bénéfice de ménages dont les ressources ne dépassent pas 60% des plafonds.

Par ailleurs, **590** départs ont eu lieu en 2021, soit un taux de rotation (hors mutation) de **6,72 %**.



930
attributions
(hors logements étudiants)
en 2021 (735 en 2020).

52
commissions d'attribution
avec **3185** dossiers passés

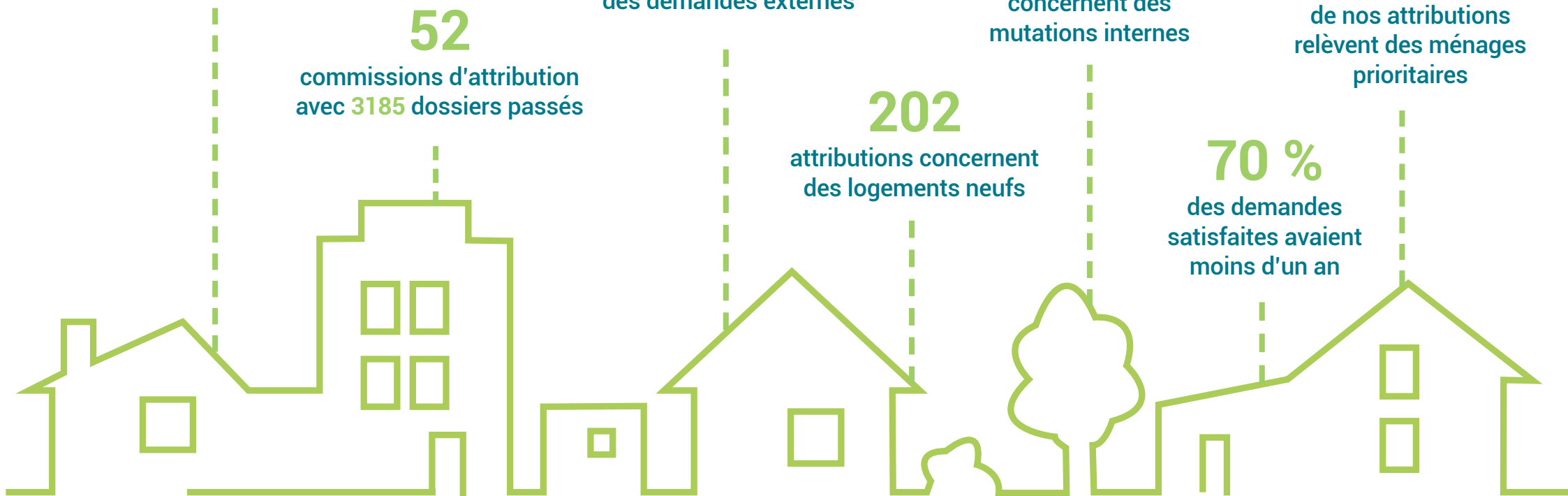
762
attributions concernent
des demandes externes

202
attributions concernent
des logements neufs

168
attributions
concernent des
mutations internes

70 %
des demandes
satisfaites avaient
moins d'un an

70 %
de nos attributions
relèvent des ménages
prioritaires



LES PROFILS DE LOCATAIRES



Zoom sur la commission de Médiation du Finistère

En 2021, au titre du DALO, la Commission de Médiation du Finistère a examiné **100** dossiers prioritaires. **62,2 %** des demandeurs sont des personnes seules et **28 %** des familles monoparentales. Le nombre de recours déposés par des ménages comprenant au moins une personne en situation de handicap représente **21 %**. Concernant l'origine des demandes, la part de Quimper Bretagne Occidentale reste majoritaire (**29,71 %**) mais en recul (44,09 % en 2020).

68 ménages ont été reconnus prioritaires sur le département pour un logement ou relogement et **15** ont été relogés par l'Office (12 en bail direct et 3 en sous-location).



16 904
locataires
(hors résidences
spécialisées)

24 %
sont des familles
monoparentales

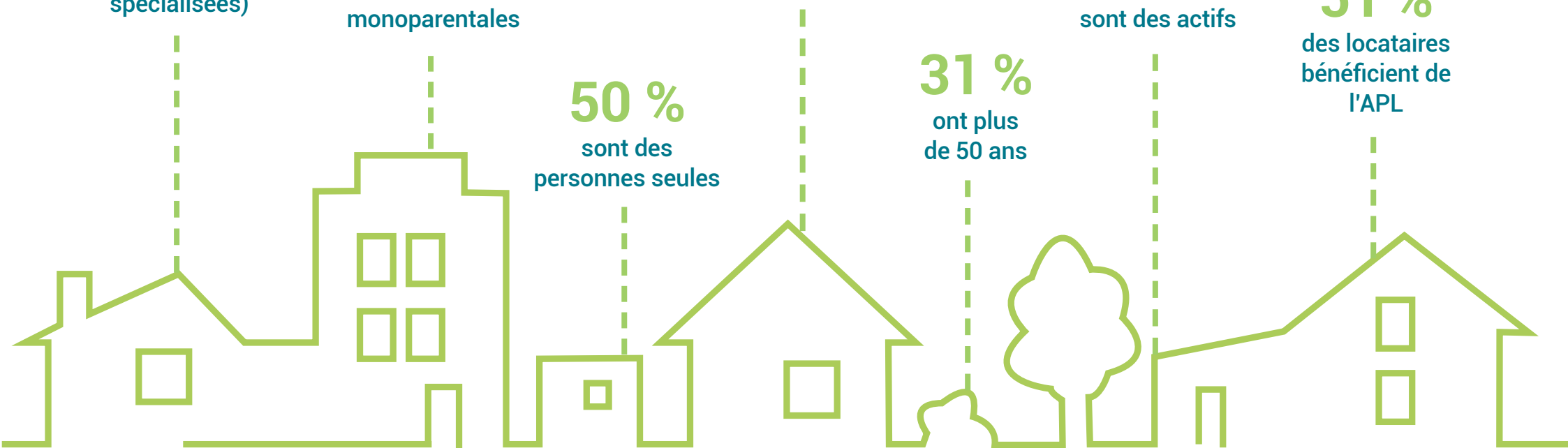
38 %
ont moins
de 25 ans

50 %
sont des
personnes seules

31 %
ont plus
de 50 ans

45 %
des locataires
sont des actifs

51 %
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, **1219** actions concernant des problèmes de voisinage ont été engagées en 2021 par l'agent de médiation. Les conseillers sociaux sont intervenus auprès de **1162** 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 **1 493 333,43 €**. Cette dette concerne **794** locataires encore présents soit **8,89 %** des ménages logés par l'OPAC (486 632,24 €) et **368** locataires partis (1 006 701,19 €).

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.



473

plans d'apurement
de dettes
(539 en 2020)

676

signalements
traités par le
service voisinage

720

visites à domicile
effectuées par les
conseillers sociaux

238

actions contentieuses
effectuées (226 concernant
les impayés et 12 concernant
le voisinage)



RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE DE SATISFACTION



Les 22 organismes hlm bretons réalisent tous les 3 ans une enquête de satisfaction auprès de leurs locataires. Cette démarche vise à la mesure de la satisfaction de nos locataires vis-à-vis de la qualité de service mais aussi à l'amélioration de cette qualité.

L'enquête est structurée autour de grands thèmes : les nouveaux entrants, la qualité de vie dans le quartier, la résidence, le logement, les demandes techniques ou non techniques, les relations avec l'organisme, ...

Au total, pour l'OPAC de Quimper-Cornouaille, **901 enquêtes téléphoniques ont été réalisées du 31 mai au 4 juin 2021** par la société Market Audit auprès d'un échantillon représentatif de locataires.

Cette enquête nous permet d'identifier nos points forts et nos axes d'amélioration. Et à partir des points de dysfonctionnement éventuellement détectés, nous élaborons des plans d'actions et d'amélioration du service rendu.



Résultats de l'enquête de satisfaction 2021 par thèmes



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...



315

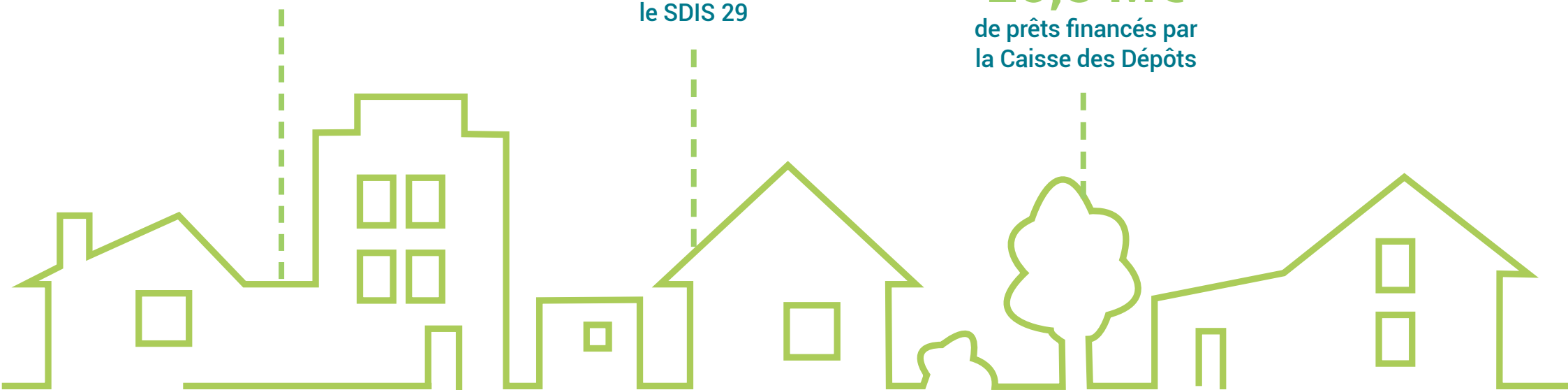
aides pour l'accès au logement ou le maintien dans les lieux ont été accordées par le Fonds Solidarité Logement pour un montant de **132 K€**.

40

exercices organisés avec le SDIS 29

20,5 M€

de prêts financés par la Caisse des Dépôts



L'ACCOMPAGNEMENT

Les associations de locataires comme l'AFQ Cornouaille ou la 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.



Rencontre avec les locataires du quartier du Braden en présence de membres de notre Office, accompagnés d'un salarié de la MPT. L'occasion de discuter du cadre de vie, de l'ambiance, de l'environnement, des relations de voisinage, ... autour d'un café.

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 Actifé Quimper Cornouaille prennent en charge le pilotage, la coordination et le lien avec les entreprises et les maîtres d'ouvrage intervenant sur les chantiers.



L'OPAC de Quimper-Cornouaille, l'association Actifé Quimper Cornouaille et la Mission locale du Pays de Cornouaille, soutenus par Quimper Bretagne Occidentale et en partenariat avec des entreprises ont organisé un job dating dans le quartier quimpérois de Penhars.

Une belle occasion de mettre en relation les employeurs et toute personne en recherche d'opportunités d'emploi local.

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.



Un partenariat a également été mis en place avec le **Groupeement de Gendarmerie Départementale du Finistère** afin d'améliorer la sécurité et la tranquillité des locataires. Un protocole de coopération a été mis en place : signalement d'incidents, dépôt de plainte, surveillance des parties communes, procédure d'intervention d'urgence, information des intervenants de proximité, prise en compte de la sécurité dans les projets immobiliers.

ICI, PROCHAINEMENT Le nouveau quartier de Kervalguen

104 lots libres de constructeurs

86 logements en accession à la propriété
(maisons et appartements)

104 logements locatifs

Services à la population
(maison médicale...)

Contact :

02 98 55 70 00



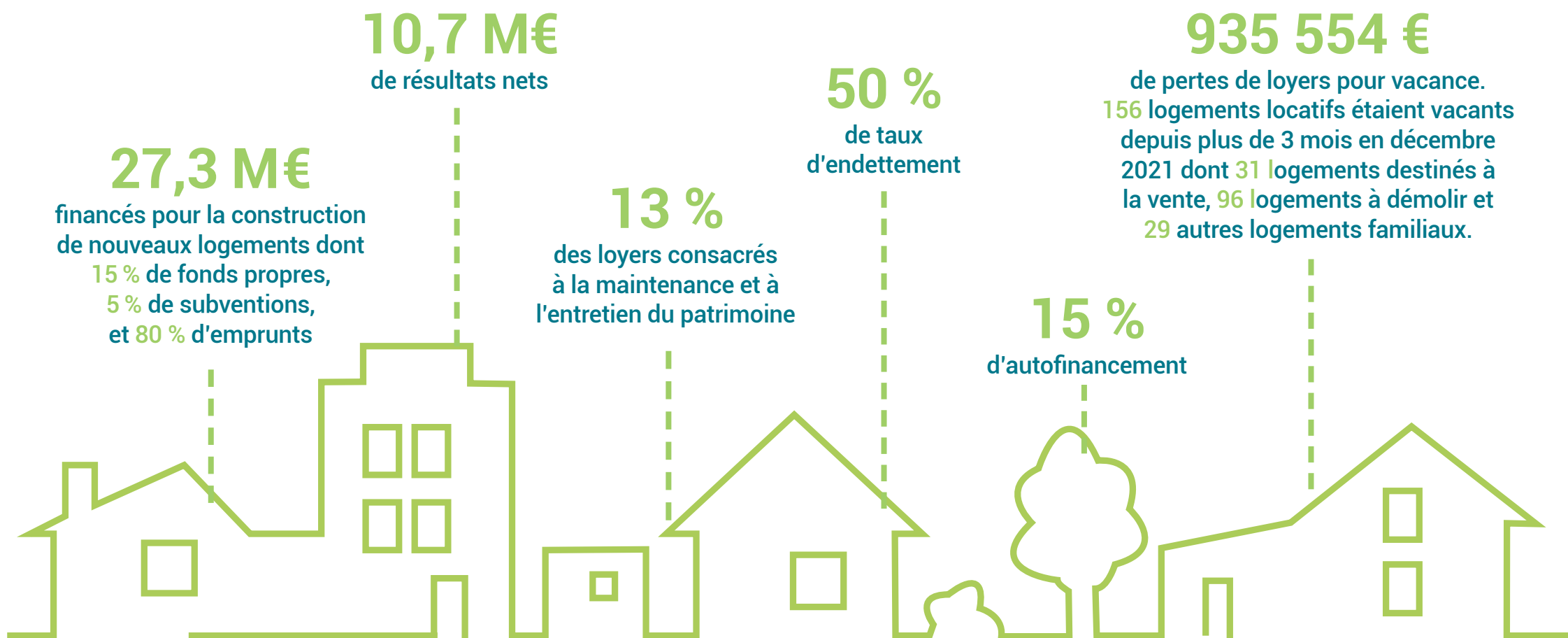
CONSTRUCTION DE LIEUX À VIVRE ET À HABITER

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 2021, l'OPAC de Quimper-Cornouaille a réalisé **211** nouveaux logements locatifs familiaux dont **46** pavillons et **165** logements collectifs ainsi que **108** logements en EHPAD et 5 en foyer de vie.

Cette nouvelle offre relève :

Pour **237** logements des financements PLUS
(Prêt Locatif à Usage Social)

Pour **82** logements des financements PLAIO
(Prêt Locatif Aidé d'Insertion Ordinaire)

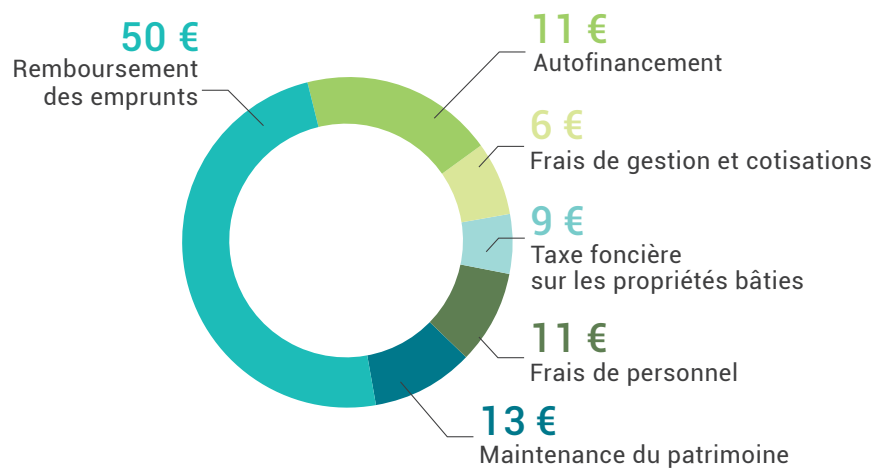
Pour **5** logements des financements PLIA
(Prêt Locatif d'Insertion Adapté)

Sur **13** communes : Quimper, Clohars-Fouesnant, Guengat, Kerlaz, Plomelin, Trégunc, Quimperlé, Bénodet, Le Faou, Ergué-Gabéric, Saint-Jean-trolimon, Concarneau et Pluguffan.

LES FINANCEMENTS

En 2021, notre organisme a présenté et obtenu le financement de **219** équivalents logements répartis en **67** logements sur Quimper Bretagne Occidentale et **152** logements sur 5 autres communes.

QU'A-T-ON FAIT AVEC 100 € DE LOYER EN 2021 ?



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.



9412

logements familiaux
dont 71 % de logements
collectifs et 29 % de
logements individuels

484

logements sur les 9412
sont gérés par des tiers

28

foyers jeunes travailleurs
et handicapés comportant
608 logements

7

foyers pour personnes
âgées comportant
518 logements

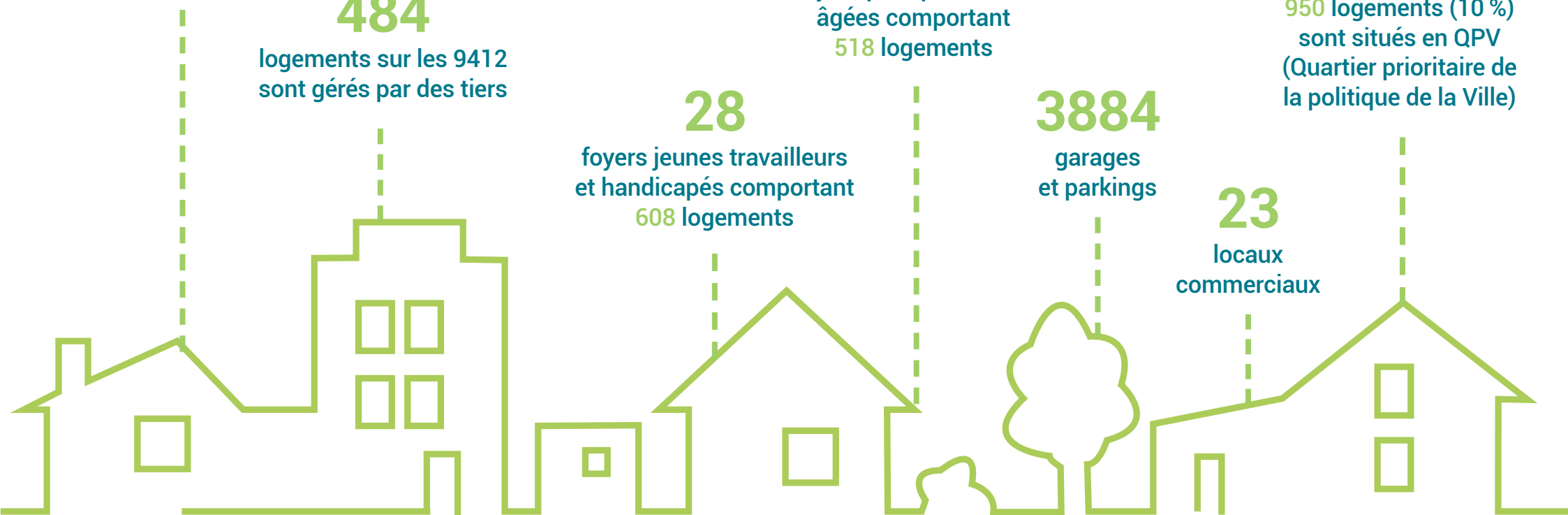
3884

garages
et parkings

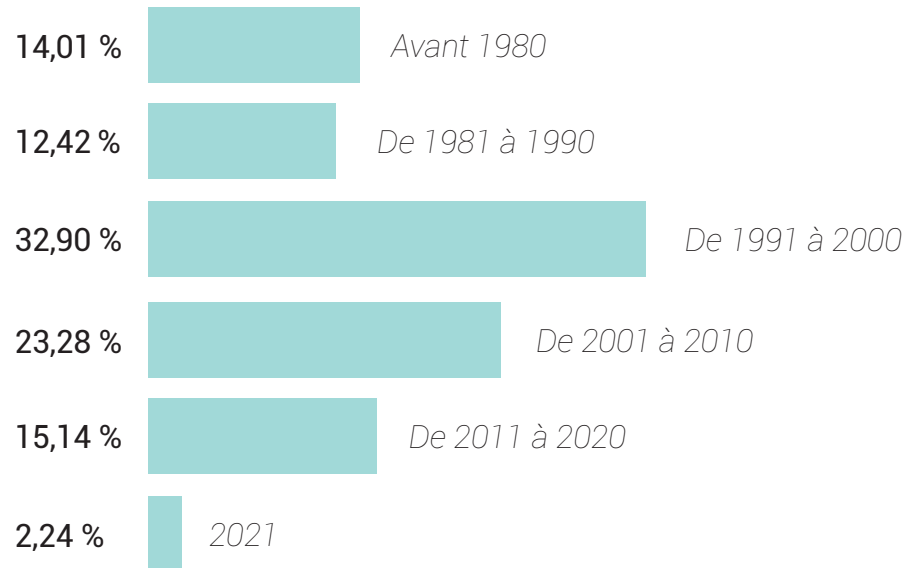
23

locaux
commerciaux

Sur **74** communes.
950 logements (10 %)
sont situés en QPV
(Quartier prioritaire de
la politique de la Ville)



ANNÉE DE MISE EN SERVICE DES PROGRAMMES (en %)



TYPLOGIE DES LOGEMENTS

	T1/T1 bis	T2	T3	T4	T5	T6	Total
Nombre de logements	934	2143	3924	2023	357	31	9412
En %	9,92	22,77	41,69	21,49	3,79	0,33	100

LES LIVRAISONS 2021 DE LOGEMENTS LOCATIFS

CLOHARS-FOUESNANT



HAMEAU DU GOLF
3 logements collectifs
Architecte : Joëlle Furic

KERLAZ



RUE KERLAZ IZELLA
10 logements individuels
Architecte : Yves Duval

PLOMELIN



ESPLANADE JEAN LE BORGNE
17 logements collectifs
Architecte : AUA BT

QUIMPER



RUE V. LÉON DE TRÉVERRET
6 logements individuels
Architecte : Archipole

QUIMPER



RUE ÉLISE MEITNER
13 logements semi-collectifs
Architecte : Picture architectes

GUENGAT



VORC'H LAË
7 logements individuels
Architecte : Picture Architectes

TRÉGUNC



IMPASSE QUENTEL
1 logement individuel et 23 collectifs
Architecte : Hubert Le Quéau



QUIMPERLÉ



KERISOLE
22 logements collectifs
Architecte : Picture Architectes

BÉNODET



IMPASSE DU LETTY
3 logements individuels
Architecte : Hubert Le Quéau

CLOHARS-FOUESNANT



HENT AR MOOR
2 logements semi-collectifs
Architecte : Hubert Le Quéau

LE FAOU



RUE DE L'ÉLORN
8 logements individuels
Architecte : Totem Architecture

PLUGUFFAN



RUE DE KREISKER
6 logements individuels
Architecte : Chambaud Architectes

CLOHARS-FOUESNANT



HENT KASTELL
6 logements semi-collectifs
Architecte : Hubert Le Quéau

SAINT-JEAN-TROLIMON



PARK HENT NEVEZ
4 logements individuels
Architecte : Yves Duval

QUIMPER



RUE ALPHONSE ARZEL
70 logements collectifs
Architecte : Francois Mysliwicks

ERGUÉ-GABÉRIC



2 RUE KERDEVOT ET IMPASSE DE LA FONTAINE
1 logement individuel et 9 logements semi-collectifs
Architecte : cabinet AEC Jacquilot Thomas



LES LIVRAISONS 2021 D'ÉTABLISSEMENTS PUBLICS

CONCARNEAU



© Christophe Thomas Photographe

EHPAD AVEL GENWERZH

108 logements

Architectes : Agence William Gohier Associé / Fanny Cadou de l'Atelier 121

QUIMPER



TY BOS

Extension 5 logements

Architecte : Atelier du Pichery

L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ



DISPOSITIF LOCATION ACCESSION

Au 31 décembre 2021, **686** logements ont été livrés par l'OPAC dans le cadre du dispositif location-accession dont **683** acquisitions réalisées, **3** contrats PSLA en cours.

VENTES DE LOGEMENTS HLM AUX LOCATAIRES



Depuis 1988, l'OPAC de Quimper-Cornouaille a permis à **505** locataires d'accéder à la propriété dans le cadre du dispositif de vente HLM : **29 actes** ont été signés au cours de l'exercice 2021 (26 à Quimper, 1 à Mellac, 1 à Ploneis, 1 à Port Launay).

Le prix moyen d'acquisition en 2021 est de **55 000 €** pour un pavillon et de **51 963 €** pour un appartement.

AMÉNAGEMENTS ET LOTISSEMENTS

En 2021, l'OPAC de Quimper-Cornouaille a vendu **156 terrains** dont 3 lots à Ploneis, 2 à Saint-Yvi, 51 à Quimper, 1 à Fouesnant, 1 à Tréméoc, 12 à Plogonnec, 4 à Guengat, 25 à Pluguffan, 6 à Rosporden, 15 à Rédéné, 5 à Quimperlé, 11 au Faou, 8 à Plonéour-Lanvern, 3 à Arzano, 7 à Moëlan-sur-mer, 1 à Concarneau et 1 Ploemeur.



LE PLAN STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE (PSP)



La partie investissement du PSP pour 2021 s'élève à 6 484 000 €

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.



LES OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION RÉALISÉES OU EN COURS

QUIMPER

PLACE D'ÉCOSSE ET RUE D'IRLANDE (198 logements)

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

Montant de l'opération : 5 500 000 € HT

QUIMPER

12 - 14 - 16 BOULEVARD DE PROVENCE (116 logements)

- Passage du chauffage électrique au gaz naturel

Montant de l'opération : 1 100 000 € HT

QUIMPER

7 RUE DE ROSMADEC (19 logements)

- Passage du chauffage électrique au gaz naturel

Montant total : 185 000 € HT

QUIMPER

9 RUE DE L'ÎLE D'HOUAT - RÉSIDENCE ÉTUDIANTS

(53 logements)

- Réfection des douches

Montant de l'opération : 116 000 € HT

QUIMPER

MOULIN AU DUC

(9 logements)

- Remplacement de la couverture et des verrières

Montant de l'opération : 210 000 € HT

QUIMPER

BOULEVARD DE PROVENCE ET RUE DE SAVOIE

(212 logements)

- Remplacement des portes palières

Montant total : 156 000 € HT

MOËLAN-SUR-MER

HAMEAU DE GUEOTEC

(29 logements)

- Passage du chauffage électrique au gaz naturel

Montant de l'opération : 230 000 € HT

CLOHARS-CARNOËT

KERAMBELLEC

(28 logements)

- Passage du chauffage électrique au gaz naturel

Montant de l'opération : 197 000 € HT

DIVERSES COMMUNES

- Remplacement de 635 chaudières individuelles

Montant total : 650 000 € HT

- Remplacement des convecteurs électriques de 276 logements

Montant total : 400 000 € HT

Cette liste est non exhaustive.

D'autres travaux concernant le remplacement d'inserts de cheminée, de châssis de toit, de VMC, de robinetterie, électricité des logements... ont été réalisés.



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...).



EXEMPLES DE PROJETS GÉRÉS PAR L'OFFICE

QUIMPER



EHPAD DE QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE

Création

QUIMPER



KERVALGUEN

Projet mixte (338 logements sur 14,5 hectares) : logements sociaux, logements en location-accession (PSLA), lots libres de constructeurs, logements en promotion privée et maison médicale.

PONT-L'ABBÉ



HÔTEL DE VILLE

Rénovation et restructuration du château

QUIMPERLÉ



CENTRE-VILLE (PLACE HERVO ET GARAGE DE L'ELLÉ)

Renouvellement urbain

QUIMPER



ROSMADec - ANCIENNE ÉCOLE NORMALE

Réhabilitation pour la réalisation d'une brigade de gendarmerie.

Zoom sur le projet de réhabilitation du site de Gourmelen

L'OPAC de Quimper-Cornouaille mène l'un des plus gros projets immobiliers de ces prochaines années sur Quimper (Plus de 48 M€ d'investissement).

Situé aux portes du centre-ville, le cœur historique du site de Gourmelen, qui comprend la partie la plus ancienne de l'Établissement public de santé mentale (EPSM) Étienne-Gourmelen construite en 1825 et une palmeraie classée remarquable, va être réhabilité.

La première phase du chantier, qui concerne la déconstruction et le curage des bâtiments, est achevée. Le site est prêt pour la seconde phase du chantier de réhabilitation et de construction.

Toute la zone est classée Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Avap). Cela signifie que les jardins et les façades des bâtiments classés seront conservés et mis en valeur.



© Christophe Thomas Photographe

Sur les 5 Ha, notre Office prévoit la construction de :

- Environ 15 maisons (construction neuve) et 45 appartements (réhabilitation) qui seront vendus par Bretagne Ouest Accession en location accession ;
- Environ 58 logements (réhabilitation) et 40 logements (construction neuve) qui seront mis en location par l'OPAC de Quimper-Cornouaille ;
- Environ 190 logements (construction neuve) qui seront vendus en accession libre (promotion privée).

Au total : entre 340 et 350 logements avec les premières livraisons prévues fin 2024/début 2025.



ZOOM SUR... BRETAGNE OUEST ACCESSION

Acteur de l'accèsion 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 Billien
- 1 représentant des organismes publics HLM - OPAC : M. Marc Andro
- 2 représentants des partenaires financiers et autres : M. Yvon Tanné, Caisse Régionale du Crédit Agricole et M. Serge Strullu, Action Logement.

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 2021.

En 2021, le Conseil s'est réuni à 3 reprises et a organisé 5 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 2021, Bretagne Ouest Accession a rémunéré l'OPAC à hauteur de **311 414 € HT**, au titre de ces conventions. Son capital social est de **3,4 M€** au 31 décembre 2021 et son résultat de **431 988 €**.

En 2021, Bretagne Ouest Accession a construit **54 logements en location-accession**.

Et au 31 décembre 2021, **314 logements PSLA**, 84 contrats en cours, 229 en levées d'option, 1 disponible et **7 opérations VEFA locatives** (pour 108 logements) étaient livrés. **6 opérations** étaient mises en chantier (87 logements au total) et **8 agréments PSLA** obtenus pour 104 logements. Enfin, toujours au 31 décembre 2021, BOA a vendu **32 lots** au total dont 2 en 2021.

Les réalisations 2021

QUIMPER



IMPASSE MARGUERITE CHABAY
12 logements individuels en PSLA
Architecte : Y. Duval

QUIMPER



RUE ÉLISE MEITNER
16 logements collectifs en PSLA
Architecte : Picture Architectes

GUENGAT



VORC'H LAË
3 logements individuels en PSLA
Architecte : Picture Architectes

QUIMPERLÉ



KERISOLE
8 logements individuels en PSLA
Architecte : Y. Duval

QUIMPER



RUE V. LÉON DE TREVERRET
12 logements individuels en PSLA
Architecte : Y. Duval

ERGUÉ GABÉRIC



IMPASSE DE LA FONTAINE
3 logements individuels en PSLA
Architecte : Y. Duval



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