



Rapport d'activité
2023

Édito

L'OPAC de Quimper Cornouaille a pour mission d'offrir un logement de qualité, en location ou en accession sociale à la propriété, à tous les ménages qui, sur la Cornouaille, peinent de plus en plus à se loger dans le parc privé.

La tension sur le logement social est de plus en plus forte. La demande a augmenté de 40 % en cinq ans.

Malgré un contexte financier dégradé, les coûts de construction ayant eux aussi fortement augmenté tout comme les taux d'intérêt, nous continuons d'investir pour répondre à cette croissance de la demande.

Cependant, le foncier se fait également de plus en plus rare. Et, même si notre politique de constitution de réserve foncière mise en œuvre il y a de nombreuses années nous permet toujours aujourd'hui de produire du logement, nous avons demain plusieurs défis à relever.

Tout d'abord, reconstruire la ville sur la ville, requalifier des secteurs déjà urbanisés, mais aussi densifier l'habitat, c'est-à-dire construire plus de logements sur des surfaces moins importantes, et, enfin, mixer tous les modes d'habitat, du locatif privé et public, de l'accession sociale et privée à la propriété afin d'augmenter la production de logements neufs.

Partenaire des collectivités, de l'État et aussi des entreprises du bâtiment, l'OPAC de Quimper-Cornouaille se mobilise au quotidien pour répondre aux besoins en logements des habitants de nos territoires.

Gildas Le Grand, directeur général

03

Portrait

DE L'OPAC DE QUIMPER-CORNOUAILLE

11

Demandes et attributions

DE LOGEMENTS

21

Construction de lieux

À VIVRE ET À HABITER

29

Bretagne Ouest Accession

FILIALE DÉDIÉE À L'ACCESSION



Portrait

DE L'OPAC DE QUIMPER-CORNOUAILLE



Une chaîne de savoir-faire

L'OPAC de Quimper-Cornouaille construit, attribue et gère des logements de haute qualité technique, architecturale et environnementale. Nous réalisons des opérations d'accession à la propriété assorties de garanties pour l'accédant. Nous pouvons également intervenir pour les collectivités en tant qu'aménageur ou assurer la gestion de syndic des copropriétés résultant de notre activité.

MISSION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

L'OPAC de Quimper-Cornouaille a pour mission de construire, d'attribuer et de gérer des logements de qualité, que ce soit en location ou en accession à la propriété, à tous les ménages dont les ressources répondent aux plafonds en vigueur.

Nous intervenons auprès des collectivités locales en tant qu'aménageur, lotisseur, constructeur et assurons également la gestion de syndic des copropriétés résultant de notre activité.

Nous créons une offre d'habitat innovant et adapté. Nous disposons du savoir-faire et des compétences d'aménageur pour (re)construire « la ville » et proposer une mixité fonctionnelle et sociale adaptée aux différents territoires et aux attentes des collectivités.

En tant qu'acteur urbain et d'aménagement, l'OPAC intervient dans les domaines suivants : maîtrise d'ouvrage déléguée au service des communes pour la réalisation d'équipements publics ou bâtiments de service, aménagement foncier, construction de programmes d'habitat, gestion locative, entretien de patrimoine, etc.

L'ensemble de nos recettes est affecté à notre mission d'intérêt général.

Zoom sur les plafonds de ressources Hlm

Nombre de personnes du ménage	PLUS	PLAI	PLS
1 personne seule	22 642 €	12 452 €	29 435 €
2 personnes (dont aucune à charge)	30 238 €	18 143 €	39 309 €
3 personnes	36 362 €	21 818 €	47 271 €
4 personnes	43 899 €	24 276 €	57 069 €
5 personnes	51 641 €	28 404 €	67 133 €
6 personnes	58 200 €	32 010 €	75 660 €
par personne supplémentaire	+ 6492 €	+ 3569 €	+ 8440 €

PLAFONDS DE RESSOURCES HLM APPLICABLES AU 01/01/2024
Le montant des ressources à prendre en considération est égal à la somme des revenus fiscaux de référence
Personne à charge : enfants à charge, ascendants de 65 ans au moins et non imposables, enfants de parents séparés (garde alternée)

ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS

L'OPAC de Quimper-Cornouaille met tous ses métiers et compétences en œuvre pour accompagner les collectivités dans leur politique d'aménagement urbain, de logement 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'OPAC réalise des études pré-opérationnelles qui doivent permettre à la collectivité d'élaborer un schéma urbain 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, l'OPAC se charge de préparer les dossiers nécessaires à chaque étape du projet (autorisations d'urbanisme, autorisations environnementales, DUP ...), de réaliser les acquisitions afin de maîtriser le foncier, de gérer l'opération d'aménagement en assurant la réalisation des travaux et le suivi financier, de commercialiser les terrains aménagés et construire des logements, locaux d'activités, équipements publics et privés ...

les chiffres clés 2023



COLLABORATEURS
105



CHIFFRE D'AFFAIRES
60,3
en millions d'euros comprenant les loyers et les ventes



PATRIMOINE
9643
logements familiaux,
36 foyers dont **8** foyers pour personnes âgées,
4029 garages et parkings et
30 locaux commerciaux



LOGEMENTS ATTRIBUÉS
697
(hors logements étudiants) par la commission d'attribution des logements qui se réunit chaque semaine



CONSTRUCTION
272
logements dont **119** locatifs,
12 en accession à la propriété (via la filiale Bretagne Ouest Accession) et **141** logements foyers.

« Notre organisme aide à construire des parcours résidentiels pour les familles. »





Les équipes et le conseil d'administration

L'OPAC de Quimper-Cornouaille est rattaché à la collectivité Quimper Bretagne Occidentale. L'Office est géré par un conseil d'administration composé de 27 membres. Par ailleurs, pour mener à bien sa mission, l'OPAC de Quimper-Cornouaille compte plus d'une centaine de salariés dont les métiers sont variés et complémentaires pour assurer un service de qualité.

Nous nous appuyons sur un réseau professionnel de qualité, tant en interne qu'en externe, afin de mener à bien nos missions de bailleur social, de constructeur et d'aménageur du territoire.

« 105 salariés œuvrent au quotidien pour construire, entretenir et améliorer le parc Hlm et pour accompagner les locataires et les demandeurs. »

Les chiffres clés

- ✓ 105 salariés en CDI dont 52 femmes et 53 hommes
- ✓ 79 personnels administratifs et techniques, 22 agents de proximité et 4 en régie menuiserie
- ✓ 12 ans d'ancienneté moyenne
- ✓ 44 ans de moyenne d'âge
- ✓ 7 arrivées en CDI
- ✓ 9 départs
- ✓ 8 CDD saisonniers
- ✓ 8 stagiaires accueillis
- ✓ 1358 heures de formations
- ✓ 90/100, score pour l'année 2023 en matière d'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'OPAC de Quimper-Cornouaille 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 conseil d'administration est Marc Andro.

En 2023, il s'est réuni à **4** reprises.

50 commissions d'attribution de logements et **3** conseils de concertation locative ont également été organisés.

16 commissions de marchés, **7** commissions d'Appel d'Offres (**3** d'ouverture de plis et **4** d'attribution) ont eu lieu. Au total, pour l'OPAC de Quimper-Cornouaille, **36** consultations ont été attribuées. **193** marchés ont été notifiés.

Les membres du conseil d'administration

6 représentants de Quimper Bretagne Occidentale (QBO)

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

9 membres qualifiés désignés par Quimper Bretagne Occidentale

- M. René BILIEN
- Mme Marie-Louise GRISEL
- M. Thierry LE CORRE
- M. Christian CORROLLER
- M. Jean-François LE BLEIS
- M. Yannick LE MOIGNE
- M. Daniel GOYAT
- M. Claude LE BRUN
- 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 BERNARD (CLCV)
- M. Thierry RIOU (CLCV)
- Mme Françoise LE GUENNEC (CLCV)
- Mme Fabienne MAHIEU (AFQC)
- Mme Catherine LOUARN (CLCV)

1 membre désigné par l'union départementale des associations familiales

- Mme Monique MAGOT

2 membres désignés par les organisations syndicales

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



PARTENARIAT



QUIMPER
Collage urbain à Quimper à l'occasion de la journée du 8 mars.

ACCOMPAGNEMENT



PONT-L'ABBÉ
Visite du chantier de la gendarmerie avec les élèves de la section SEGPA du collège Laënnec.

PARTENARIAT



QUIMPER
5^{ème} œuvre réalisée par SAV45 pour le projet « Couleurs d'origine » de la Hip Hop New School.

PREMIÈRE PIERRE



PLONÉVEZ-PORZAY
Projet de construction de 8 logements locatifs sociaux.

ACTION CŒUR DE VILLE



QUIMPER
Visite des logements de la rue de la Providence, un programme de revitalisation du centre-ville.

ANRU



QUIMPER
Rencontre avec le Préfet et les élus de Quimper dans le quartier de Kermoisan.

PREMIÈRE PIERRE



PONT-L'ABBÉ
Projet mixte espace jeunes, médecine scolaire et 6 logements locatifs sociaux.

INAUGURATION



QUIMPER
EHPAD de Quimper Bretagne Occidentale comprenant 141 places d'hébergement.

INAUGURATION



PLOMEUR
18 logements locatifs sociaux au cœur du bourg.

PARTENARIAT



QUIMPER
Exercices d'entraînement des Jeunes Sapeurs Pompier.

PREMIÈRE PIERRE



PLOBANNALEC
Projet mixte maison médicale et 16 logements locatifs sociaux.

PARTENARIAT



QUIMPER
Présentation du projet de construction du futur État-major des gendarmes du Finistère.



La responsabilité sociale de l'entreprise

L'OPAC de Quimper-Cornouaille mène un ensemble d'actions pour répondre aux enjeux du développement durable, sur le plan social, environnemental et économique. Il est dans une démarche d'amélioration continue et les salariés sont sensibilisés et invités à contribuer à cette démarche.



NOS ACTIONS

Informatique, chauffage, climatisation, déplacements, ... tous ces aspects de la vie de bureau laissent une empreinte environnementale. Les sources de gaspillage et de consommation d'énergie sont multiples. L'office a donc initié une démarche de sobriété énergétique dans l'entreprise et invite chaque salarié à adopter de bons réflexes au bureau ou lors de leurs déplacements afin de réduire leur impact sur l'environnement. Une charte a été rédigée afin de rappeler les gestes simples à réaliser.

L'office a également fait le choix d'accélérer la transition énergétique en optant pour un parc automobile « zéro émission » et a mis en place un plan d'électrification de sa flotte.

Côté numérique, l'office travaille à l'optimisation de ses process et digitalise ses outils de travail et de communication : création de nouveaux sites internet plus ergonomiques, plus accessibles, disposant de multiples fonctionnalités et doté de la technologie « responsive design » ; élaboration de nouveaux outils digitaux, ...

Par ailleurs, en tant qu'acteur engagé sur le territoire, l'OPAC de Quimper-Cornouaille met en place une



L'OPAC de Quimper-Cornouaille mène un ensemble de pratiques pour répondre aux enjeux du développement durable.»

politique de recyclage et de gestion responsable de ses déchets. Notre organisme collecte chaque année plusieurs tonnes de déchets, dont 90 % sont recyclables, transformables ou réparables.

Enfin, dans le cadre des déconstructions – démolitions de bâtiments, l'OPAC développe une politique de réemploi et de traitement des déchets issus de celles-ci. La loi « AGEC » (Anti gaspillage et Economie Circulaire) pousse et oblige les acteurs à s'impliquer dans le réemploi des déchets. Depuis le 1^{er} janvier 2022, toute déconstruction – démolition est précédée d'un diagnostic dit PEMD (Produits – Equipements – Matériaux – Déchets) dont l'objectif est de référencer les matériaux jugés propices au réemploi et ceux qui seront acheminés vers des filières d'élimination en optimisant leur recyclage des matières plutôt que leur enfouissement.



Demandes et attributions
DE LOGEMENTS



La demande en Finistère

Tous les acteurs du logement social constatent une forte augmentation des demandes de logement. En effet, la hausse des prix à la vente et à la location ainsi que le recul du nombre de permis de construire ne permettent plus à certains ménages de se loger dans le privé et entraînent des tensions sur le marché locatif. Plusieurs constats se dégagent sur le profil des demandeurs : les demandeurs de moins de 30 ans augmentent, les « nouveaux » demandeurs ont des revenus plus élevés, et une grande part des demandeurs demeurent des personnes seules ou des familles monoparentales. Les délais d'attributions de logements ont tendance à augmenter.

Les chiffres clés

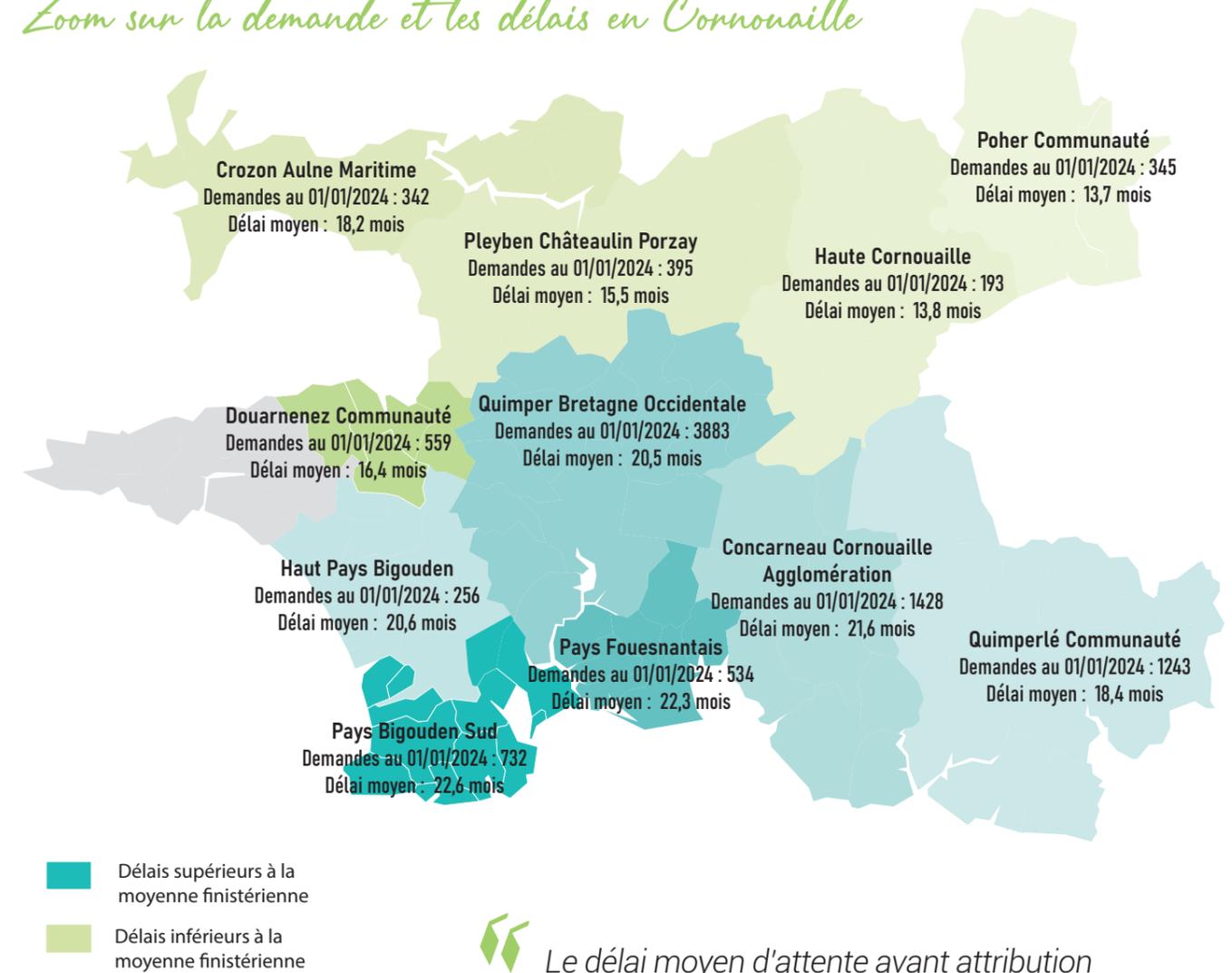
- ✓ 22 355 demandes en cours au 1^{er} janvier 2024 dans le Finistère dont 70,4 % concernent des demandeurs non logés dans le parc hlm
- ✓ 22,9 % des demandes portent uniquement sur des logements individuels
- ✓ 9 % des demandes concernent un logement adapté à un handicap ou à la perte d'autonomie
- ✓ 86,6 % des demandeurs déclarent habiter le Finistère

Les motifs de demandes les plus fréquemment invoqués pour obtenir un logement sont :
17,8 % logement trop petit,
11,8 % coût du logement ».

Évolution de la demande en Finistère



Zoom sur la demande et les délais en Cornouaille



Le délai moyen d'attente avant attribution au niveau départemental est de 18,3 mois (16,8 en 2022 / 15,3 en 2020) ».

« Le profil type du demandeur finistérien »





Les attributions

De la constitution du dossier de demande de logement jusqu'à son examen par la commission d'attribution, le processus d'attribution des Hlm est strictement encadré. L'attribution des logements doit prendre en compte la diversité de la demande et favoriser la mixité sociale dans les villes et les quartiers.

L'attribution des logements se décide de manière collégiale au sein d'une commission d'attribution mise en place par l'OPAC de Quimper-Cornouaille. Cette commission est constituée de représentants du conseil d'administration, dont un représentant des locataires. Le maire de la commune concernée est membre de droit. La loi fixe deux conditions à l'accès au logement social : des conditions de ressources et la citoyenneté française ou, pour les personnes étrangères, un titre de séjour régulier.

En 2023, sur **1075** propositions, **779** ont été acceptées. **296** ont été refusées par les candidats pour des motifs tels que « localisation inadaptée », « taille du logement inadaptée » ou « nature du logement ». Beaucoup de propositions restent également sans réponse (**19 %**).

Sur les **772** entrées dans les lieux, **450** l'ont été sur le territoire de Quimper Bretagne Occidentale, **322** sur les autres communes.

80,20 % sont au bénéfice de ménages dont les ressources ne dépassent pas 60 % des plafonds.

Par ailleurs, **475** départs ont eu lieu en 2023, soit un taux de rotation (hors mutation) de **5,29 %**, en baisse depuis quelques années (5,78 en 2022 / 6,72 en 2021 / 6,69 en 2020).

Les chiffres clés

- ✓ **697** attributions (hors logements étudiants) en 2023 (892 en 2022)
- ✓ **50** commissions d'attributions avec 2287 dossiers passés
- ✓ **664** attributions concernent des demandes externes
- ✓ **119** attributions concernent des logements neufs
- ✓ **97** attributions concernent des mutations internes
- ✓ **55 %** des demandes satisfaites avaient moins d'un an
- ✓ **74,22 %** de nos attributions relèvent des ménages prioritaires



Le profil des locataires

« Le profil type du locataire en titre »



Les chiffres clés

- ✓ **17 748** occupants (hors résidences spécialisées)
- ✓ **38 %** des occupants ont moins de 25 ans
- ✓ **32 %** des occupants sont plus de 50 ans
- ✓ **43 %** des occupants sont des actifs
- ✓ **13,5 %** des occupants sont retraités
- ✓ **50 %** des occupants bénéficient de l'APL



LA COMMISSION DE MÉDIATION

En 2023, au titre du DALO (Droit au logement opposable), la commission de médiation du Finistère a examiné **311** dossiers prioritaires. **62,6 %** des demandeurs sont des personnes seules et **23,6 %** des familles monoparentales. Le nombre de recours déposés par des ménages comprenant au moins une personne en situation de handicap représente **36 %**. Concernant l'origine des demandes, la part de Quimper Bretagne Occidentale s'élève à **29 %**.

142 ménages ont été reconnus prioritaires sur le département pour un logement ou relogement et **21** ont été relogés par l'Office (6 en bail direct et 15 en sous-location).

La relation client

L'OPAC de Quimper-Cornouaille dispose d'une équipe complète pour accompagner et se tenir à l'écoute des 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 ...

L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES

L'OPAC de Quimper-Cornouaille est attentif à la situation des ménages isolés ou fragiles. Son service social accompagne les familles dès l'apparition d'une difficulté. La prévention des impayés de loyer et des expulsions est une préoccupation majeure de notre organisme. Nous tentons d'apporter des réponses adaptées à la situation de chacun.

Les conseillers sociaux sont intervenus auprès de **1 196** 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 **1 659 840,57 €**. Cette dette concerne **833** locataires encore présents soit **8,98 %** des ménages logés par l'Office (592 235,60 €) et **363** locataires partis (1 067 604,97 €).

En 2023, l'OPAC a engagé **1667** actions de résolution de problèmes de voisinage à travers des actions de médiation, de rappel à la règle ou de vivre ensemble et quelques procédures en résiliation de bail pour troubles persistants.

L'OPAC de Quimper-Cornouaille dispose d'une équipe complète pour accompagner les locataires dans toutes les étapes et les besoins du quotidien ».

Les chiffres clés

- ✓ **460** plans d'apurement de dettes (562 en 2022)
- ✓ **1667** actions de résolution de problèmes de voisinage
- ✓ **730** visites à domicile effectuées par les conseillers sociaux (522 pour le précontentieux, 208 pour le contentieux)
- ✓ **280** aides pour l'accès au logement ou le maintien dans les lieux ont été accordées par le Fonds Solidarité Logement pour un montant de 111 K€

LA PROXIMITÉ AVEC LES RÉSIDENTS

Entretien du patrimoine, maintenance des équipements, écoute des locataires, traitements des réclamations ... autant de missions que l'OPAC de Quimper-Cornouaille assure au quotidien pour garantir une qualité de service et un cadre de vie adapté dans la durée.

Nos équipes exercent un service et une gestion de proximité auprès des résidents. Cette présence sur le terrain permet des réponses réactives et adaptées aux différentes situations, tout en veillant à la propreté des espaces communs (cage d'escalier, abords d'immeuble ...).

En cas d'urgence, un service technique d'astreinte est assuré 24h/24.

LE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

L'OPAC de Quimper-Cornouaille offre une prestation de syndic, véritable lien entre l'organisme et les propriétaires de logements collectifs. Ce service gère un parc de 53 copropriétés (1206 lots), dont 19 sur Quimper.

La mission première du syndic est d'administrer les copropriétés et d'en gérer les moyens financiers en lien avec les copropriétaires.

Il s'agit pour lui de :

- mettre en œuvre les décisions votées lors des assemblées générales des propriétaires,
- gérer les contrats d'assurance et d'entretien,
- gérer les budgets et les comptes du syndic,
- conseiller et assurer le suivi des travaux pour les espaces communs et équipements collectifs,
- faire appliquer le règlement pour la tranquillité de tous.

Son rôle au quotidien est de piloter les moyens techniques et administratifs de conservation et d'amélioration des groupes immobiliers et résidences. Il gère la relation avec les entreprises en concertation avec les propriétaires ; notamment il suit et renouvelle les contrats de maintenance, supervise les travaux au sein de la copropriété depuis la consultation des prestataires, leur sélection jusqu'à la réception des travaux, répartit et facture les prestations, intervient en cas de sinistres dans les parties communes.

LE PARTENARIAT

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

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.

L'OPAC, en partenariat avec des établissements scolaires, organise des temps d'échanges et de découvertes de nos chantiers. Sur un parcours de visite en plein cœur du chantier, avec des ouvriers en pleine activité (charpentier, plaquiste, menuisier, plombier, électricien...), et accompagnés de nos conducteurs de travaux, les élèves découvrent l'univers du bâtiment et les spécificités de certains métiers.

Par ailleurs, depuis plusieurs années, l'OPAC de Quimper-Cornouaille soutient de nombreux projets culturels dans des communes où il gère des logements locatifs sociaux. Pour cela, l'Office met à disposition des artistes des façades de ses immeubles pour la réalisation d'œuvres « street art » qui prennent la forme de collages urbains ou de graffitis. Cet art contemporain est un vecteur de lien social fort. Il permet de se retrouver autour de valeurs communes telles que l'échange, le partage, la création, la diversité ou encore le respect.

Un partenariat a également 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.

Enfin, un partenariat existe avec le Groupement 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.



TRÉGUNC



IMP. DU PIC EPEICHE ET RUE M. PECHEUR
20 logements individuels
Architecte : Atelier 121

QUIMPER



2 ROUTE DE PLOMELIN
19 logements collectifs
Architecte : Pictures

LOCTUDY



RUE SÉBASTIEN GUIZIOU
6 logements collectifs
Architecte : Atelier du Pichéry

RÉDÉNÉ



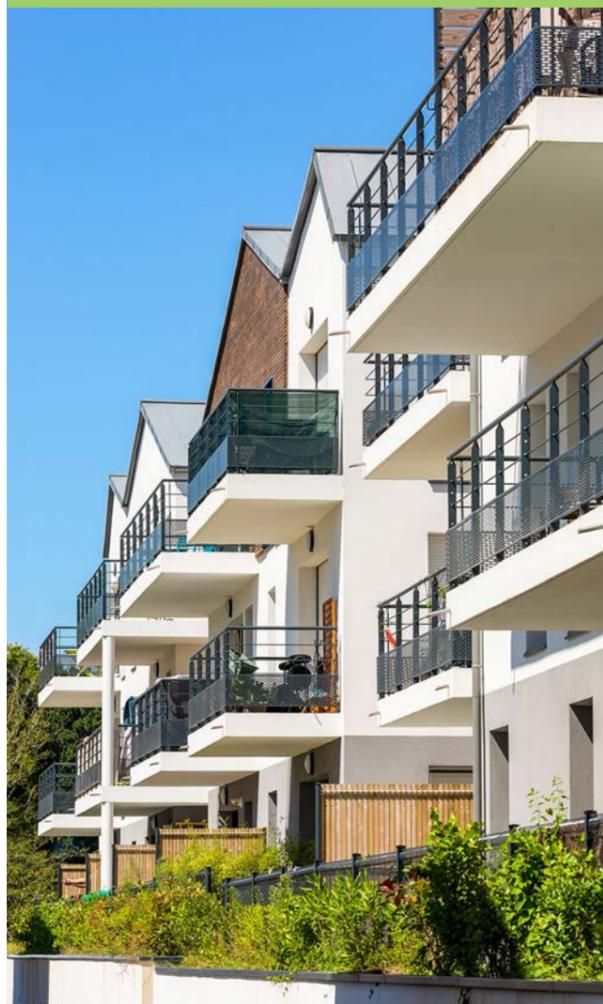
PARK AR COAT
12 logements individuels
Architecte : CAO

LOCTUDY



RUE DES JONQUILLES
6 logements individuels
Architecte : Archipole

QUIMPER



KERVALGUEN
10 logements collectifs
Architecte : Pictures

QUIMPER



IMPASSE NAIG ROZMOR
8 logements individuels
Architecte : Girard Architectes

CHATEAUNEUF DU FAOU



RUE SIMONE VEIL
10 logements individuels
Architecte : SLM architecture

MELGVEN



RUE DU PARC
4 logements individuels
Architecte : AEC

CONCARNEAU



RUE DE LA NOUVELLE HÉLOÏSE
21 logements collectifs
Architecte : François Mysliwicz

Zoom sur l'EHPAD « Le Roi Gradlon »



Le nouvel EHPAD « Le Roi Gradlon », géré par le Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) de Quimper Bretagne Occidentale, a été officiellement inauguré le 22 septembre 2023.

L'EHPAD comprend 141 places d'hébergement (dont 30 en unité Alzheimer et trois en hébergement temporaire) réparties sur un rez-de-chaussée et trois niveaux. Ouvert sur le quartier et bénéficiant d'un jardin, il est équipé de technologies de pointe (comme des rails de transfert dans tous les logements), d'une buanderie interne, et de salles de restauration à chaque étage.

L'OPAC de Quimper-Cornouaille a géré la programmation et la maîtrise d'ouvrage de ce nouveau bâtiment dont il est le propriétaire. Ce projet collaboratif a été mené dans l'échange et la transparence avec la mise en place d'une organisation dans la durée comprenant un cadre de travail, des formalisations, des outils ...

Une démarche globale environnementale a également été engagée dans ce projet ; l'établissement bénéficie d'une sobriété et d'une efficacité énergétique grâce aux énergies renouvelables et aux matériaux bas-carbone. Par exemple, le bâtiment est alimenté en eau chaude par des panneaux solaires positionnés sur le toit.

Architecte : Le Baron



Construction de lieux
À VIVRE ET À HABITER



L'investissement

Les enjeux pour les bailleurs sociaux sont multiples. Il faut chercher à maintenir un niveau de production le plus élevé afin de répondre à la demande toujours croissante, tout en adaptant l'offre à la structure des ménages et aux problématiques du vieillissement et/ou du handicap. Il faut pouvoir favoriser la mobilité résidentielle, et s'adapter aux enjeux du développement durable et climatiques.

LA PRODUCTION

En 2023, l'OPAC de Quimper-Cornouaille a mis en service **119** nouveaux logements locatifs familiaux dont **63** pavillons et **56** logements collectifs, sur 7 communes : 11 pavillons et 29 appartements à Quimper, 20 pavillons à Trégunc, 12 pavillons à Rédéné, 6 appartements et 6 pavillons à Loctudy, 10 pavillons à Châteauneuf du Faou, 4 pavillons à Melgven et 21 appartements à Concarneau ; **1** EHPAD de 141 places sur Quimper.

Cette nouvelle offre relève :

- Pour **69** logements des financements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)
- Pour **47** logements des financements PLAIO (Prêt Locatif Aidé d'Insertion Ordinaire)
- Pour **3** logements des financements PLAIA (Prêt Locatif Aidé d'Insertion Adapté)
- Pour **141** logements en EHPAD des financements PLUS.



Il faut maintenir un fort niveau de production afin de répondre à la demande toujours croissante ».

LES FINANCEMENTS

En 2023, notre organisme a présenté et obtenu le financement de **324** équivalents logements répartis en **178** logements sur Quimper Bretagne Occidentale et **146** logements sur 12 autres communes.

Cette nouvelle offre concerne :

- **66** logements financés en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)
- **61** logements financés en PLAIO (Prêt Locatif Aidé d'Insertion Ordinaire)
- **46** logements en PLS (Prêt Locatif Social)
- **151** logements en PSLA (Prêt Social Location Accession) au titre de Bretagne Ouest Accession



OPTIMISATION DES PROCESS ET DIGITALISATION DES OUTILS

L'OPAC de Quimper-Cornouaille travaille à l'optimisation de ses process et digitalise ses outils de travail et de communication.

En 2023, l'OPAC a mis en ligne son nouveau site internet. Plus ergonomique, plus intuitif et plus en phase avec les usages actuels du web, ce nouveau site dispose de contenus enrichis et de multiples fonctionnalités qui faciliteront les démarches des demandeurs, de nos locataires ainsi que de nos partenaires : présentation complète de l'organisme, cartes interactives de nos projets, de nos réalisations et de nos biens disponibles, FAQ ...

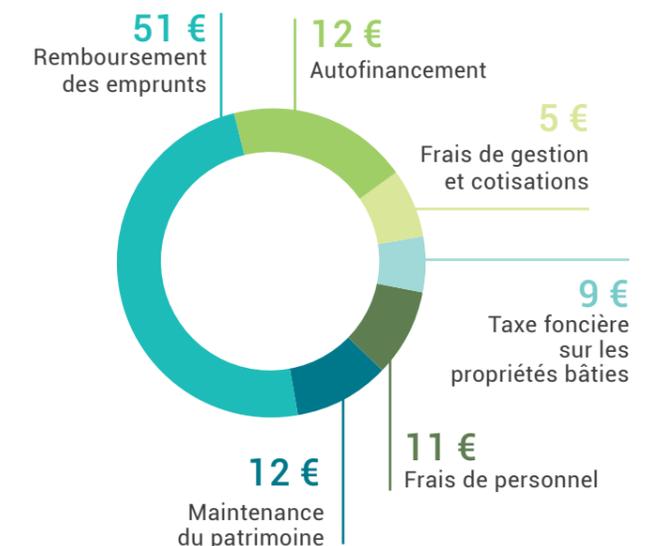
Doté de la technologie « responsive design », le site est maintenant visible et utilisable sur tous types de supports (smartphones, tablettes...).

www.opac-cornouaille.fr

Les chiffres clés

- ✓ **25,3** M€ financés pour la construction de nouveaux logements dont **10** % de fonds propres, **5** % de subventions, et **85** % d'emprunts
 - ✓ **10,07** M€ de résultats nets
 - ✓ **13** % des loyers consacrés à la maintenance et à l'entretien du patrimoine
 - ✓ **53** % de taux d'endettement
 - ✓ **12,2** % d'autofinancement
 - ✓ **882 000** € de pertes de loyers pour vacances techniques ou en lien avec la vente de logements, en vue d'une démolition ...
- 132** logements locatifs étaient vacants depuis plus de 3 mois en décembre 2023 dont 4 logements destinés à la vente, 105 logements à démolir et 23 autres logements familiaux.

Qu'a-t-on fait avec 100 € de loyer en 2023 ?





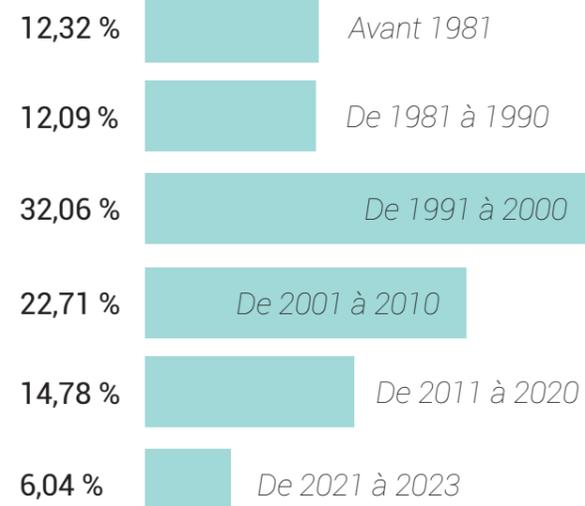
Le patrimoine

Notre politique volontariste de développement de notre parc nous permet aujourd'hui de disposer d'un patrimoine jeune et diversifié, dont l'OPAC assure l'entretien continu et la maintenance régulière.

Les chiffres clés

- ✓ **9643** logements familiaux dont 71 % de logements collectifs (6818) et 29 % de logements individuels (2825)
- ✓ **533** logements sur les 9643 sont gérés par des tiers
- ✓ **28** foyers pour jeunes travailleurs, handicapés et maison d'enfants à caractère social comportant 607 logements
- ✓ **8** foyers pour personnes âgées comportant 659 logements
- ✓ **4029** garages et parkings
- ✓ **30** locaux commerciaux
- ✓ Sur **75** communes
- ✓ **818** logements (8 %) sont situés en quartier prioritaire de la ville

Année de mise en service des programmes (en %)



Typologie des logements

	T1/T1 bis	T2	T3	T4	T5	T6	Total
Nombre de logements	928	2 204	4 042	2 073	365	31	9643
En %	9,62	22,86	41,92	21,50	3,79	0,32	100

Obtention du label BBC pour les 198 logements de la rue d'Irlande et la place d'Écosse

Au total, plus de 5 millions d'euros ont été consacrés à cette rénovation de grande ampleur. L'ensemble des mesures appliquées dans le cadre de ce chantier a permis à notre Office d'obtenir le label BBC. Cette norme fait partie des labels de haute performance énergétique.



ZOOM SUR LE PLAN D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE

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.

La partie investissement du Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) pour 2023 s'élève à **4 348 000 €**

- Ces investissements concernent :
- L'amélioration de la performance énergétique des résidences,
 - Les réhabilitations des résidences « Plan National de Renouveau Urbain »,
 - Les travaux d'amélioration,
 - Les démolitions programmées au titre de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Zoom sur la revitalisation des territoires

Un moyen de faire face au défi de l'immobilier est de construire et mettre en œuvre des projets de revitalisation des territoires qui permettent de développer une offre de logements, de commerces, d'équipements et de services adaptée aux besoins des habitants.

Les programmes de revitalisation des territoires ont trois objectifs :

1. Dynamiser l'économie des bassins de vie ruraux et périurbains en développant des activités productives et résidentielles.
2. Améliorer le cadre de vie des populations en offrant, notamment, des logements de qualité et un meilleur accès aux services de proximité.
3. Accompagner la transition écologique des territoires et limiter l'artificialisation des sols liée à l'étalement urbain.

L'OPAC de Quimper-Cornouaille accompagne ainsi les collectivités à renouveler l'offre d'habitat des centres villes et centres bourgs. Il s'agit d'opérations ambitieuses qui s'attaquent parfois à des situations urbaines, architecturales et techniques complexes et nécessitent de maîtriser le plan opérationnel, les performances en terme énergétique, ...

Construction d'un cabinet médical et 11 logements locatifs à Arzano



Construction d'une maison médicale et 6 logements collectifs locatifs à Loctudy



Situé aux portes du centre-ville, le cœur historique du site de Gourmelen à Quimper accueillera sur 5 hectares plus de 300 logements : des logements locatifs sociaux, des logements en accession sociale à la propriété et en accession libre.



Construction de 3 bâtiments comprenant au total 18 logements collectifs locatifs et 5 commerces ou activités à Ergué-Gabéric

La construction d'une maison médicale, d'un local pour le Service de soins infirmiers à domicile et 16 logements semi-collectifs à Plobannalec





L'accession à la propriété

L'accession sociale constitue une réponse pour les ménages qui ne peuvent pas toujours franchir le pas en raison du coût élevé de l'immobilier et des aléas de la vie personnelle. Elle permet de favoriser l'installation ou le maintien sur le territoire de jeunes ménages primo-accédants. Elle offre des perspectives de parcours résidentiel aux locataires Hlm.



LE DISPOSITIF LOCATION ACCESSION

Cette mission est confiée à Bretagne Ouest Accession (BOA), filiale de l'Office dédiée à l'accession.

L'accession sociale à la propriété s'adresse à des ménages disposant de ressources modestes. Pour les accompagner dans leur projet, BOA conseille et aide dans toutes les démarches préalables à la décision. Les prix de vente des logements sont plafonnés et l'acquisition est progressive avec une phase dite « locative » et une phase « d'acquisition ».



LES VENTES DE LOGEMENTS HLM

Notre organisme met en vente une partie de son patrimoine afin de permettre aux locataires Hlm de devenir propriétaire de leur logement.

Ainsi, depuis 1988, l'OPAC de Quimper-Cornouaille a permis à **539** ménages d'accéder à la propriété dans le cadre du dispositif de vente HLM : **7** actes ont été signés au cours de l'exercice 2023 (**4** à Quimper, **1** à Plonéis, **1** à Plomodiern, **1** à Pont-l'Abbé).

En 2023, le prix moyen d'acquisition dans le cadre d'une vente est de **112 000 €** pour un pavillon et de **45 000 €** pour un appartement.



LES AMÉNAGEMENTS ET LOTISSEMENTS

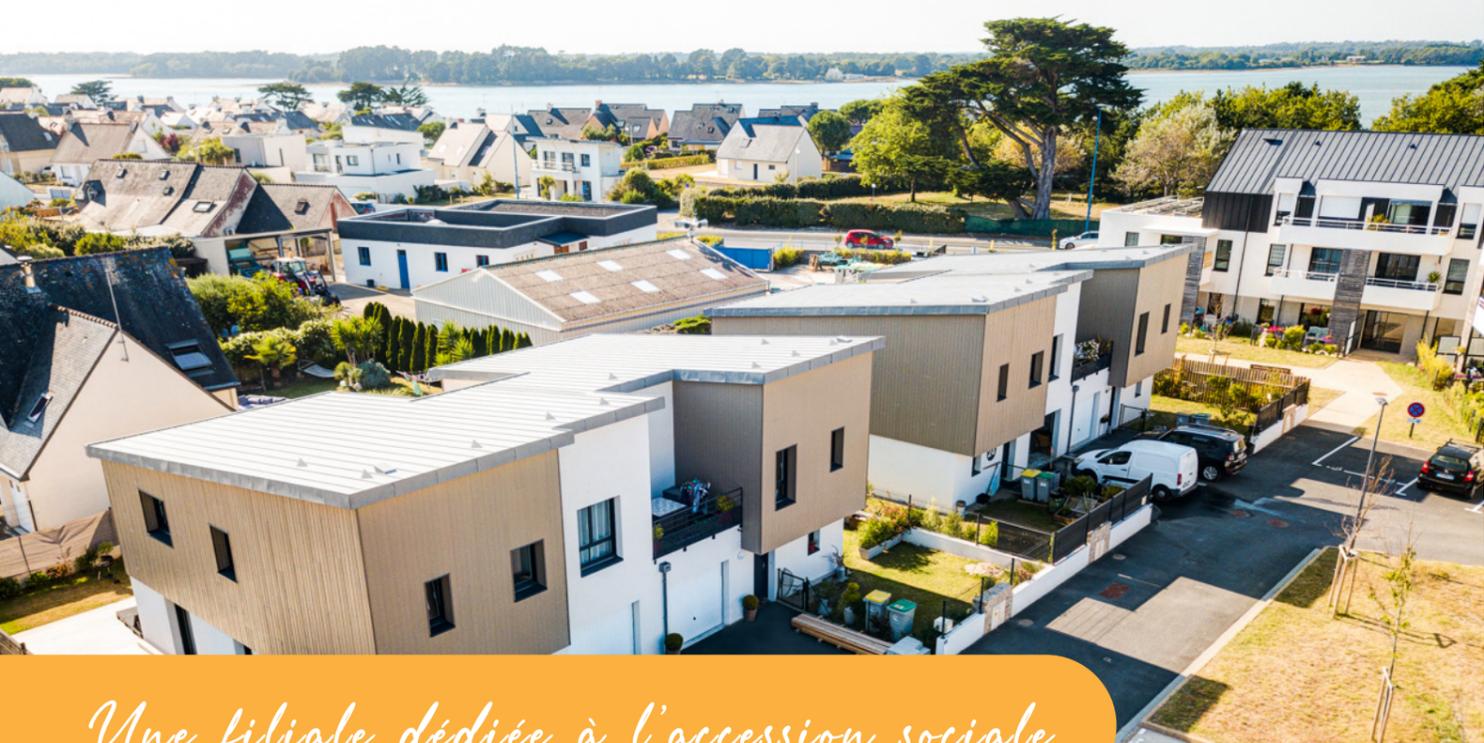
La hausse des prix et la raréfaction des terrains constituent un obstacle grandissant à la construction de logements, en particulier dans les zones tendues. Face à ce défi, l'OPAC de Quimper-Cornouaille met en œuvre une politique foncière qui répond aux besoins du territoire. **Nous mettons en place des stratégies foncières qui nous permettent de contenir les coûts et assurer un développement maîtrisé et futur du territoire.**

Cette stratégie nous permet de vendre des terrains libres de constructeur à des prix attractifs.

En 2023, l'OPAC de Quimper-Cornouaille a vendu **165** terrains dont **76** à Concarneau, **22** à Moëlan-sur-Mer, **15** à Quimper, **13** à Pluguffan, **8** à Le Faou, **6** à Rédéné, **5** à Combrit, **5** à Plonéour, **3** à Plomodiern, **3** à Melgven, **2** à Fouesnant, **2** à l'Île Tudy, **2** à Saint-Yvi, **2** à Plogonnec et **1** à Rosporden.



Bretagne Ouest Accession
FILIALE DÉDIÉE À L'ACCESSION



Une filiale dédiée à l'accession sociale

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. Yvon Tanné, Caisse Régionale du Crédit Agricole et M. Bernard Le Floc'h, Action Logement.

La direction générale est assurée par Gildas Le Grand, directeur général, assisté de Malvina Daudus, directrice du développement. BOA comptait une salariée au 31 décembre 2023.

En 2023, le conseil s'est réuni à **2** reprises et a organisé **7** commissions de marchés. **8** consultations ont été attribuées. **31** marchés ont été notifiés.

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 2023, Bretagne Ouest Accession a rémunéré l'OPAC à hauteur de **401 918,02 € HT**, au titre de ces conventions. Son capital social est de **3,4 M€** au 31 décembre 2023 et son résultat de **- 157 920 €**.

LA LOCATION ACCESSION

En 2023, Bretagne Ouest Accession a construit **12** nouveaux logements.

35 contrats étaient en cours, 23 levées d'option ont été réalisées, et 3 logements étaient disponibles.

Par ailleurs, **3** opérations ont été mises en chantier (24 logements au total) et **6** agréments PSLA ont été obtenus pour **151** logements.

Au total, depuis sa création et au 31 décembre 2023, **347** logements PSLA ont été livrés.

LES VEFA

Au total, depuis sa création et au 31 décembre 2023, Bretagne Ouest Accession a livré **8** opérations VEFA locatives (pour 116 logements), aucune sur l'année 2023.

LES LOTISSEMENTS

Au total, depuis sa création et au 31 décembre 2023, Bretagne Ouest Accession a vendu **46** lots au total dont **2** en 2023.



LES MISSIONS DE BRETAGNE OUEST ACCESSION

1. Construire des logements de qualité pour tous

Bretagne Ouest Accession place la qualité au cœur de son action. Elle propose une offre d'habitat adaptée à la demande, située à proximité des services, des équipements publics et des bassins d'emploi. Les logements sont construits dans le respect des dernières normes énergétiques et environnementales. Ils sont livrés « clé en main », aménagements intérieurs et extérieurs inclus (salle de bains, terrains engazonnés, plantés et clôturés...). et les programmes bénéficient de l'expertise et du savoir-faire des équipes pluridisciplinaires.

2. Favoriser l'accession à la propriété à tous les budgets

Grâce à ses programmes, Bretagne Ouest Accession propose des produits adaptés à tous les budgets : terrains viabilisés, maisons, appartements, neufs ou anciens. Avec le dispositif Prêt Social à la Location Accession (PSLA), elle permet à des ménages bénéficiant de ressources modestes et ne disposant pas d'apport personnel de devenir propriétaires de leur maison ou appartement. Cette diversité d'offre permet de faciliter le parcours résidentiel du plus grand nombre.



Les logements en accession sociale à la propriété sont un atout pour les territoires car ils favorisent l'installation de jeunes ménages dans une commune ».



LES LIVRAISONS 2023

CONCARNEAU



RUE SAINT JACQUES

12 logements collectifs

Architecte : Totem architecture

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

