

**QUIMPER BRETAGNE
OCCIDENTALE
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 2 décembre 2021

**Rapporteur :
Madame Valérie HUET
MORINIERE**

N° 45

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :
- la publicité (par voie d'affichage), pour une durée de deux mois,
à compter du : 08/12/2021
- la transmission au contrôle de légalité le : 07/12/2021
(accusé de réception du 07/12/2021)

*Acte original consultable au service des assemblées
Hôtel de Ville et d'agglomération
44, place Saint-Corentin – CS 26004 - 29107 Quimper Cedex*

**Signature de la convention d'utilité sociale 2021-2027 de l'Office Public de l'Habitat
OPAC de Quimper Cornouaille**

La convention d'utilité sociale (CUS) est le document de contractualisation avec l'État et certaines collectivités locales pour les offices publics de l'habitat. Dans le cadre de sa politique locale de l'habitat, et au regard des partenariats, Quimper Bretagne Occidentale est signataire de droit de la convention d'utilité sociale de l'office public de l'habitat OPAC de Quimper Cornouaille pour la période 2021-2027.

Le cadre réglementaire

Rendue obligatoire par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions (MOLLE), la convention d'utilité sociale (CUS) s'applique à tous les organismes d'habitation à loyer modéré (HLM) et les sociétés d'économie mixte (SEM) de construction et de gestion de logements sociaux. Elle traduit les choix stratégiques des organismes d'habitat social sur leurs différents métiers et leur contribution aux enjeux nationaux et locaux en tenant compte de leurs capacités et contraintes.

Conclues initialement pour la période 2010-2016, les CUS ont été modifiées par la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et la loi ELAN (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) du 23 novembre 2018 sur un certain nombre d'indicateurs. Le décret 2019-801 du 26 juillet 2019 a notamment précisé la possibilité pour les organismes, d'une vente ambitieuse de leur patrimoine et complété les indicateurs portant sur la rénovation énergétique.

Les engagements de la CUS 2021-2027

La convention d'utilité sociale a pour objectif de définir, pour chaque bailleur social :

- la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme comprenant le plan de stratégie patrimoniale (PSP) et le plan de vente du patrimoine ;
- la politique sociale de l'organisme, développée dans un cahier des charges de gestion sociale avec notamment l'accueil des populations défavorisées et la mixité sociale ;
- la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires ;
- l'état de l'occupation sociale des immeubles à partir des éléments de l'enquête d'occupation sociale (OPS).

Sur chaque aspect de la politique de l'organisme HLM, et de manière générale, la CUS doit permettre de favoriser la construction de logements à loyer abordable, de garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie et d'améliorer la qualité du parc existant, notamment en termes de rénovation énergétique.

L'évolution /calendrier de la CUS

Elle est établie pour une période de 6 ans renouvelable, avec une évaluation à mi-parcours, entre un organisme HLM et l'État, sur proposition du préfet du département dans lequel est situé le siège social de l'organisme. Si ce dernier dispose d'un patrimoine locatif dans une autre région que celle de son siège social, le préfet signataire de la C.U.S. assure la coordination entre les départements concernés.

Créée en 1949, l'OPAC est le principal bailleur de l'agglomération, sa collectivité de rattachement. Au 31/12/2020, l'office faisait état d'un patrimoine de 5 954 logements dont 86% situés sur la ville-centre. Malgré la baisse des aides à l'investissement de l'Etat, L'OPAC de Quimper Cornouaille poursuit sa production de logements locatifs familiaux à bas niveaux de loyers. En 2022, la programmation prévisionnelle fait état de 116 logements dont 40% de logements PLAI.

L'évolution de la demande et la tension locative font s'interroger les bailleurs et notamment l'OPAC qui souhaite pouvoir proposer une offre de logements aux ménages moins précaires via les agréments PLS (Prêt Locatif Social). Cette démarche contribue à la mixité sociale, point de vigilance inscrit dans la convention intercommunale d'attribution de Quimper Bretagne Occidentale. L'OPAC, c'est aussi l'accueil des publics spécifiques et l'accompagnement des ménages les plus fragiles, en partenariat avec les services de l'Etat, Quimper Bretagne Occidentale, les CCAS/CIAS et les associations chargées de l'insertion.

L'office affiche sa volonté d'acquérir du foncier pour continuer ses efforts de production et mieux répondre à la demande locative d'une part et l'acquisition d'autre part, avec un effort particulier sur les communes en pression locative, sans oublier les autres communes du territoire.

L'OPAC favorise depuis plusieurs années l'accession sociale à la propriété par le biais de sa filiale Bretagne Ouest Accession. Le dispositif PSLA (Prêts social locatif accession) est un axe fort de l'accession, y compris sur des logements collectifs qui permet, de répondre à la demande d'accession des plus modestes.

L'ensemble des services de l'office ont œuvré pour qualifier l'état du parc locatif sur la base de deux grilles de références inhérentes au quartier, à la résidence et à l'état technique

des logements. L'enquête ainsi réalisée sur le parc locatif en gestion directe a permis de mettre en avant l'attractivité du patrimoine en fonction du service rendu. 5 518 logements / 5 954 sont considérés de bonne qualité, voire de très bonne qualité. Les logements dont l'étiquette énergétique est D, sont pour partie, appelés à être démolis dans le cadre de l'ANRU (Logements Penanguer situés rue Paul Borossi). Plusieurs travaux de rénovation énergétique sont inscrits sur la durée de la CUS 2021-2027 et notamment la pose de panneaux solaires sur les immeubles de Penvillers qui va permettre d'obtenir des logements en autoconsommation.

La convention d'utilité sociale 2021-2027 de l'OPAC décline l'ensemble des objectifs de l'office.

Au vu des engagements de l'OPAC de Quimper Cornouaille en cohérence avec la politique locale de l'habitat de Quimper Bretagne Occidentale, après avoir délibéré, le conseil communautaire décide, à l'unanimité des suffrages exprimés, d'autoriser madame la présidente à signer la convention d'utilité sociale avec l'office public de l'habitat OPAC de Quimper Cornouaille pour la période 2021-2027.