

CAP-HORN // QUIMPER

« Cité du Gaz » :
Rénovation de 14 pavillons



Un peu d'histoire



Datant des années 1930, les maisons situées dans le quartier du Cap-Horn à Quimper étaient prévues pour entourer l'ancienne entreprise Lebon, plus gros site industriel de l'époque qui fournissait la ville en gaz d'éclairage depuis 1863.

Symbole des relations privilégiées entre les employés et la direction, la compagnie commande en 1929 à deux architectes parisiens la construction d'une cité pour son personnel, à l'entrée de l'usine.

18 maisons mitoyennes d'inspiration anglaise sont ainsi construites, disposées de part et d'autre d'une rue en impasse formant un

lotissement inspiré des Cités Jardins.

Les pierres de taille avec lesquelles elles sont édifiées proviennent de l'ancien couvent des ursulines. Les lucarnes reprennent les modèles présentés au Ty Breizh, pavillon breton de l'exposition des Arts décoratifs de 1925.

C'est en 1945 avec les lois de nationalisation que la résidence devient la propriété d'EDF. Réaménagée autour de ce témoignage industriel et architectural, la Cité est alors mitoyenne avec les infrastructures de l'entreprise publique.

La Cité a cessé d'être habitée dans les années 90, à l'exception de 2 logements. Elle a ensuite été « squattée » et fortement dégradée. Elle est aujourd'hui repérée dans l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et protégée comme immeubles de qualité architecturale et historique.

La cité du Gaz réhabilitée par l'OPAC

Afin de sauver ce patrimoine Quimpérois, la Ville de Quimper et l'OPAC de Quimper-Cornouaille ont souhaité acquérir ces bâtiments. L'objectif est de les réhabiliter en 14 logements sociaux (des T3 et T4). Les façades seront conservées à l'identique et les intérieurs rénovés. Les pavillons situés en bordure de l'Odet et réservés à l'époque aux directeurs de la compagnie ainsi que le pavillon d'entrée du site GDF ne font pas partie du projet.

Le pari de l'OPAC :

- Valoriser le bâti en supprimant les altérations subies
- Préserver l'aspect paysager du site
- Renforcer l'attractivité du quartier du Cap-Horn

Les étapes du chantier :

- 2011 : réponse de l'OPAC à l'offre d'achat de GDF-Suez
- 2015 : accord conclu entre les 2 parties (achat effectif) / recours contentieux contre le permis de construire
- Mars 2016 : obtention du permis de construire modificatif
- Septembre 2016 : démarrage du chantier (nettoyage du terrain)
- Janvier 2017 : démarrage de la rénovation
- Été 2018 : livraison des 14 logements

Les logements :

- T3 : 60 à 70 m²
- T4 : 80 à 100 m²

Les 14 logements sont jumelés. Les 7 groupes sont disposés selon le même axe Ouest-Est que la longueur du terrain. Chaque pavillon dispose de ce fait d'une double orientation : nord côté rue et sud du côté jardin.

La majorité des arbres du site et bordant la rue Adolphe Porquier est conservée.

Coût et financement de l'opération

Coût prévisionnel de revient de l'opération : 3 267 000 € HT

Subventions	
Conseil général	26 300 €
Dispositif CLAM	14 000 €
Quimper Bretagne Occidentale (PLUS – PLAI)	49 960 €
Subventions Quimper Bretagne Occidentale	39 000 €
Région	28 000 €
CEE	25 000 €
Emprunts	
	2 784 735 €
Fonds propres OPAC	
	300 000 €

Soit près de 165 000 € par maison

Maitrise d'œuvre et entreprises partenaires

INTERVENANTS		NOMS	VILLES
MAÎTRE D'OUVRAGE		OPAC DE QUIMPER-CORNOUAILLE	QUIMPER
MAITRE D'OEUVRE VRD		CIT ROCHETTE-QUERE	QUIMPER
ARCHITECTE		DELAFRAYE	QUIMPER
ECONOMISTE		CABINET VIOL	PLEUVEN

	ENTREPRISE	VILLES
--	------------	--------

Gros-œuvre	BAT'ISOLE	QUIMPERLE
Terrassement voirie	LE PAPE	PLOMELIN
Réseaux profonds et réseaux souples	BOUYGUES ENERGIE	QUIMPER
Traitement des bois et murs	SANTE BOIS	GOUESNOU
Charpente Bois	LUCAS REMY	TREFFIAGAT
Couverture ardoises et zinc	TREBAUL	SAINT-RENAN
Menuiserie extérieure aluminium	THEPAUT COLIN	GUIPAVAS
Menuiserie intérieure bois	THEPAUT COLIN	GUIPAVAS
Métallerie	ACM METALLERIE	PLABENNEC
Cloisons / plâtre / isolation	ATLANTIC BATIMENT	LOPERHET
Revêtement de sols et faïences	LUCAS-GUEGUEN	QUIMPER
Peinture	LUCAS-GUEGUEN	QUIMPER
Plomberie sanitaire / Chauffage gaz	BIHAN	PONT-L'ABBE
Electricité / VMC	GOURLAOUEN J2S	PLONEOUR-LANVERN
Espaces verts	RUELLAND	RIEC-SUR-BELON



Acteur local majeur dans l'Habitat social, l'OPAC de Quimper-Cornouaille gère plus de 9800 logements répartis sur 70 communes et construit chaque année plus de 200 nouveaux logements.

100 collaborateurs mettent en œuvre leur savoir faire dans le développement de projets en matière d'aménagement et de construction de logements locatifs, de conseil et d'assistance aux collectivités dans leurs opérations foncières et de développement de projets d'accession à la propriété.

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

NOS MISSIONS

Produire et gérer des logements

Avec 9800 appartements et pavillons offerts à la location sur le Sud Finistère, l'OPAC de Quimper-Cornouaille vous propose une gamme complète de logements adaptés à tout type de besoins.

L'OPAC de Quimper-Cornouaille travaille également pour la réalisation de logements adaptés là où le logement classique n'est pas une réponse appropriée. Ces constructions peuvent être gérées par nos services ou confiées à des tiers (associations, CCAS...). Nous intervenons dans les secteurs suivants : logements étudiants, Habitat pour personnes âgées, Foyers de vie pour personnes handicapées, jeunes travailleurs, jeunes en difficultés et logements d'insertion.

Favoriser l'accession à la propriété

Tout en développant son parc locatif, l'OPAC de Quimper-Cornouaille diversifie son activité depuis une dizaine d'années, au profit du parcours résidentiel de ses clients.

L'OPAC leur propose depuis 1988 l'achat d'une partie de son patrimoine ancien à des prix très attractifs. Grâce à ce dispositif, près de 400 locataires sont devenus propriétaires.

L'autre volet de cette politique active d'accession sociale à la propriété concerne la location-accession en logement neuf, dispositif que l'OPAC de Quimper-Cornouaille a été le premier en Bretagne à mettre en œuvre dès 1999.

Conseiller et assister les collectivités

Les collectivités n'ont pas toujours le personnel ou les moyens techniques pour mener à bien la réalisation d'équipements publics. En faisant appel à l'OPAC, elles peuvent s'appuyer sur une équipe aux compétences multiples qui réalisent pour leur compte des études de faisabilité, des missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage ou des conduites d'opérations.

Conduire des opérations d'aménagement

La réalisation d'un nouveau quartier fait appel à un grand nombre d'intervenants, œuvrant chacun dans leur spécialité. Il s'agit d'opérations complexes, qui mêlent logements locatifs, logements en accession, lots libres, commerces, équipements et espaces publics. L'OPAC de Quimper-Cornouaille et/ou sa filiale Bretagne Ouest Accession désignent ces intervenants et les coordonnent dans chacune des phases du processus d'aménagement, depuis la conception jusqu'à la livraison des espaces à leurs destinataires.