

Fabrice LEBOUC Directeur général adjoint

Gestion locative et patrimoine

Nicolas YANNIC, Responsable clientèle

Responsable gestion locative

Carole LEBOUCHER,

Patrice LUMBROSO, Elsa BOUNHOL Chargé-e-s de gestion locative

> Nathalie BROUDIC, Conseillère logement

Florence COLIN, Conseillère logement et conseillère sociale

Virginie JEGOU, Franck GRAU, Cloé HUET, Chargé·e·s de clientèle

Frédérique LAERON, Chargée de clientèle et conseillère sociale

> Morgann JOUAN, Chargée de maintenance du patrimoine

Françoise GALIOT, Assistante qualité

Gaël MAURER, Brest Jacqueline BOUEDEC, Quimper Anthony FIRMIN, Lorient Gardien et employé-e-s d'immeubles

Le conseil

au 20 juin 2024

d'administration

Yves-Marie ROLLAND Directeur général

Gaëlle LE FUR Chargée de mission vie coopérative et communication

Anne-Lise RALEC, Chargée d'accueil

Administration finances

Ingrid MADEC

Solenn GUYVARCH, Gestionnaire ressources humaines et administratif

> Caroline BOULIS, Pascal LE BRUSQ, Pascal GERMAINE, Comptables

Damien LE GOFF, Comptable et référent IT ("Technologies de l'Information")

> Céline MEZOU, Aide-comptable

Promotion locative

Daniel LE COSSEC

Yvanne JAMET, Responsable

Karine BIZOUARN,

Assistante maîtrise d'ouvrage

Promotion accession

d'opérations

Assistante accession Julia NIVAN. Responsable commerciale

Rodolphe HAVET, Alternant assistant commercial

Nathalie CORNEC

Julien DUPONT,

Monteur d'opérations

Chloé RAPPEL.

Monteur d'opérations

Nathalie DUVAL,

Virginie LE GOFF, Assistante commerciale, agence de Lorient

Pierre LANGLAIS

SECRÉTAIRE Anne-Marie CROC

TRÉSORIÈRE Marie ALLAIN

PRÉSIDENT

Gilbert HASCOËT

André SENANT

VICE-PRÉSIDENTS

Philippe CHAGNIOT

DIRECTEUR GÉNÉRAL Yves-Marie ROLLAND

MEMBRES

Stéphane DAIGNÉ

Benoit TRACOL

Patrick CAUBERT Stéphane DAMBRINE

Myrianne COCHÉ Olivier THOMAS

Jean-Paul JEGOU, Procivis Bretagne Patrice DUBREUIL, Coopalis

Christian HARCOUËT, Valophis La Chaumière de l'Ile de France









En 2023, nous avons créé ID'Coop, un service d'accompagnement pour tous nos coopérateurs qui souhaitent s'investir ensemble dans un projet à l'échelle de quelques voisins, de la résidence ou de la coopérative. Un moyen de créer du lien, d'être acteurs de leur projet coopératif et d'user de leur pouvoir d'agir. Plus que des coopérateurs, des "coopér'acteurs"!

Fid&Coop et Par'NCoop viennent compléter notre palette de services coopératifs.

Fid&Coop soutient nos coopérateurs locataires de plus de 5 ans en leur offrant jusqu'à 150 euros pour l'entretien ou l'amélioration de leur logement. Par'NCoop est une offre de parrainage pour tous les coopérateurs qui recommandent notre coopérative à leur entourage lors de l'achat d'un bien ou d'un terrain.







Atelier coopératif lors de la Convention Breizh Coop

Quali' COOP

Depuis 2022, notre

engagement dans la

démarche Quali'Coop

collectivement, nous

nous pousse à améliorer

nos pratiques, progresser

engager sur des actions

stimulantes et durables.

Nos nouveaux services

coopératifs en sont la

preuve. Ils nourrissent

dont les orientations

valorisation du modèle

coopératif. Un modèle

porteur de sens!

portent sur la

notre projet d'entreprise



de mettre en commun leurs stratégies de développement, de se renforcer mutuellement et de partager un même projet coopératif. Désormais organe de décisions stratégiques et de moyens partagés, Breizh Coop s'est renforcé et a poursuivi sa structuration en 2023.

BREIZH COOP

Le 26 septembre 2023, plus de 80 administrateurs et personnels Breizh Coop se sont retrouvés à Perros-Guirec pour la première convention avec pour fil conducteur COOPÉRER. GRANDIR. INNOVER.

Cet évènement a permis de sceller leur union et de partager avec les équipes les objectifs et les missions de Breizh Coop.

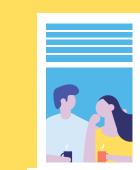




















L'année 2023 de notre coopérative aura été à la conjonction des difficultés que rencontre notre branche professionnelle : taux d'intérêts élevés et augmentation du coût de la dette, coûts de construction en forte augmentation, désolvabilisation de la clientèle sociale en accession, délais de chantier fortement allongés, baisse très importante de réservations et ventes de logements.

Les livraisons d'opérations ont été fortement retardées, les bouclages d'opérations sont beaucoup plus ardus à réussir et les lancements d'opérations neuves s'en trouvent fatalement décalés.

Ce « grippage » de notre modèle économique a de nombreuses répercutions : pénurie de logements en accession et locatif, augmentation du nombre de demandeurs de logements locatifs sociaux et par voie de conséquence difficultés des acteurs économiques du secteur professionnel du logement.

Notre coopérative n'échappe pas à ces phénomènes et à leurs conséquences implacables. Nous terminons l'année 2023 sur un résultat financier fortement dégradé et négatif.

Pour autant, l'avenir ne s'écrit pas en noir. Les fondamentaux de la société restent bons. Notre portefeuille de projets immobiliers est fourni et de qualité, notre patrimoine locatif bien positionné et entretenu est loué sans vacance, notre structure financière reste solide.

Comme toujours le Logis Breton, souple et agile, saura s'adapter à la conjoncture.

Nos perspectives pour 2024 sont bien meilleures, appuyées par une activité d'accession fortement bénéficiaire avec 45 livraisons et levées d'option. Malgré un résultat net prévu en négatif, notre autofinancement devrait être largement positif. Il nous permettra de poursuivre nos investissements immobiliers.

Dans ce contexte troublé, le renforcement de nos actions de groupe au sein de Breizh Coop constitue un gage de réussite : nouvelles opérations partagées en SCCV (Société Civile de Construction Vente), projets en BRS (Bail Réel Solidaire), nouvelle fonction support commune de contrôle de gestion. Ensemble nous surmonterons les défis qui nous attendent.

Yves-Marie Rolland



Chiffres dés 2023



CAPITAL SOCIAL

125 K€

2 686 associés dont les salariés



RÉSULTAT -1376 K€



BILAN

207 011 K€ -1,19 % dont

39 255 K€ capitaux propres 159 748 K€ patrimoine locatif



RLS (RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ)

310 K€ charges soit 5,29 % des loyers



RESSOURCES HUMAINES

2 807 K€ + 11,58 % de masse salariale

36 collaborateurs



TRÉSORERIE 8 036 K€ - 3468 %



CONTRIBUTION À L'ÉCONOMIE LOCALE

283 K€ dépenses de construction, réhabilitation & maintenance



Acadie, 39 appartements (locatif et accession),

Construire et aménager

LOGEMENTS LOCATIFS **FAMILIAUX** & LOGEMENTS **EN ACCESSION**

73 **AGRÉMENTS**

pour 9 opérations

*agréments définitifs

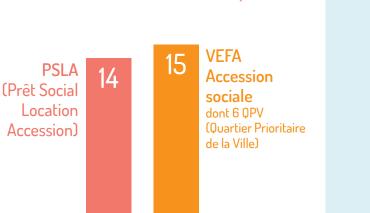
16 **CHANTIERS EN COURS** au 31/12/2023 pour 199 logements

144 **LOGEMENTS ACHEVÉS** pour 12 opérations



Commercialiser

Filiales incluses



RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS NEUFS

PROSPECTS

LOGEMENTS LOCATIFS **HLM VENDUS**



LOGEMENTS (+4 LOCAUX COMMERCIAUX)

_ouer

PATRIMOINE au 31/12/2023

(8,20 % en 2022)

TAUX DE VACANCE EN LÉGÈRE HAUSSE 1,24%

Familles

Couples sans enfant

avec enfant

Couples

monoparentales

(0,76 % en 2022)

TAUX DE ROTATION

Briantec, 8 logements

locatifs. Ploemeur

Implantation sur

COMMUNES

BRETONNES

Y EN BAISSE

ATTRIBUTIONS

DEMANDES

LOGEMENTS

FAMILIAUX

& RÉSIDENCES

SPÉCIFIQUES

examinées en commission

PROPOSITIONS

de logement dont 43 ont été refusées soit un taux de refus de 25 % (19,7 % en 2022)

ATTRIBUTIONS (entrées dans les lieux)

5%

9%

Autres

Personnes



QUALITÉ DE SERVIC QUALI'HLM®

Le label Quali'Hlm® a été attribué au Logis Breton en 2018, pour assistante qualité une période de 3 ans renouvelable. En 2023, un audit de vérification a été réalisé, à mi-parcours du second cycle, pour vérifier la mise en œuvre des plans d'actions d'amélioration. Ces plans d'actions portent sur l'amélioration de :

- 1.L'état des logements à la relocation
- 2.L'écoute client
- 3. Management de la qualité
- 4. La communication qualité en mettant en œuvre une stratégie de communication.

Le comité de labellisation du 30 octobre 2023 a noté « le bon avancement des plans d'actions d'amélioration et des résultats constatés très appréciables ». Il a émis un avis favorable pour le maintien du Label Quali'Hlm®, avec ses félicitations. >>>

LES 3 «R»: LA SÉCURISATION DE L'ACHAT IMMOBILIER

En tant que coopérative, nous Julia Nivan, nous engageons auprès de nos coopérateurs accédants pendant leur parcours d'accession contre d'éventuels aléas de la vie. La sécurisation HLM est un dispositif regroupant 3 garanties

- La garantie relogement
- La garantie de rachat
- L'assurance revente >>>





