



# FICHE PROJET 2024

Envoyé en préfecture le 25/10/2024

Reçu en préfecture le 25/10/2024

Publié le 25.10.2024

ID : 022-200067981-20241015-DEL2024\_10\_220-DE

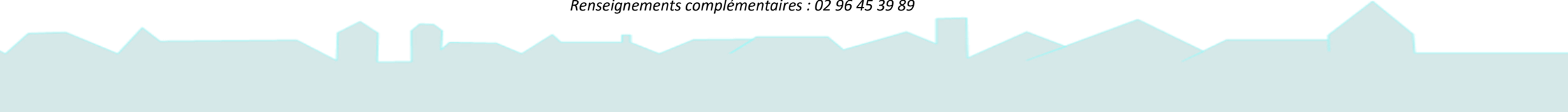


## ► LOGEMENT SOCIAL - FICHE DE DEMANDE DE SUBVENTION A RENSEIGNER

OPERATIONS DE PRODUCTION OU D'AMELIORATION DE L'HABITAT SOCIAL SUR L'AGGLOMERATION

Fiche à renvoyer complétée par courriel à l'attention de Guingamp-Paimpol Agglomération : [habitat@guingamp-paimpol.bzh](mailto:habitat@guingamp-paimpol.bzh)

Renseignements complémentaires : 02 96 45 39 89



(présente page à adresser par mail à [habitat@guingamp-paimpol.bzh](mailto:habitat@guingamp-paimpol.bzh) au format Excel ou compatible ( fichier « PLAN\_PREVISIONNEL\_DE\_FINANCEMENT\_PLS\_2024.xls »)

DESIGNATION OPERATION			
<b>Nom de l'opération</b>		ACQUISITION AMELIORATION DE 2 LOGEMENTS 17 RUE DU GRAND TROTIEUX GUINGAMP	
Nombre de logements sociaux sur site avant l'opération		2	** date demande de subvention *GH : Guingamp Habitat, TAH : Terres d'Armor Habitat, LF : Les foyers, AH : Armorique Habitat, COOP : Coopalis, LR : La Rance
Nombre de logements sociaux sur site après l'opération		2	
Couplage avec une autre opération (démolitions-reconstructions)			
A- NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS SOCIAUX CREEES (HORS DEMOLITIONS-RECONSTRUCTION)			
<b>A1- Dont en ACQUISITION-AMELIORATION</b>			<b>+ primes PLUS/PLAI</b>
NB : Participation Agglo ≤ 12 % Total TTC de la participation opérateur (fonds propres + emprunts). Apport fonds propres opérateur ≥ 8% (hors foyers et PSLA)	dont PLUS		Subv. Agglo = 10% du coût HT de l'opération (achat + travaux)
	dont PLAI		1 000 €
	dont PLAI-A	2	2 000 €
	dont autres (PLS/PSLA...)	0	2 000 €
			1 000 €
			Plafond : 20 000€/logement
<b>A2- Dont en NEUF OU EN VEFA</b>		0	<b>primes "produit-logement PLUS/PLAI" seules =</b>
NB : Participation Agglo ≤ 7 % Total TTC de la participation opérateur (fonds propres + emprunts). Apport fonds propres opérateur ≥ 8% (hors foyers et PSLA)	dont PLUS "zonage U "	0	2 000 €
	dont PLAI	0	2 500 €
	dont PLAI-A	0	3 500 €
	dont PSLA (>20 logements/Ha	0	2 000 €
	dont autres (PLS...)	0	0 €
B- DEMOLITION-RECONSTRUCTION : NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS NEUFS CORRESPONDANT A UNE RECONSTITUTION			
B1- Nombre total de logements démolis		0	Financement de B1 -B2 sur le modèle A-1. Si B3>B1, excédent financé sur le modèle A2
B2- Nombre de logements non reconstruits		0	
B3- Nombre de logements reconstruits (préciser dans ce cas les produits-logement : PLUS-CD...)		0	
C- DIVISIONS : NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS CREEES PAR DIVISION (HORS DOUBLE COMPTE AVEC A)			
C1- Nombre de logements divisés		0	Financement de C2 sur le modèle A2
C2 - Nombre de logements créés, hors A (préciser dans ce cas les produits-logement : PLUS-CD...)		0	
D – REHABILITATIONS			
Nombre de logements réhabilités		0	1 000€ / logt si gain thermique ≥ 35%
Gain thermique (fournir étude en justificatif)		0	1 200€ / logt si gain thermique ≥ 45%
			1 500€ / logt si gain thermique ≥ 50%
<b>A1 (acquisitions-améliorations):</b>	Coût acquisition foncier bâti (€ TTC FISCAL)	15 000	Acquisition en tout ou partie auprès de la commune : oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> Si oui (A1), prix du foncier bâti : .....€ TTC pour ..... m² SHAB Si oui (A2), prix du foncier nu : .....€ TTC pour ..... m² prix du foncier viabilisé : .....€ TTC pour ..... m²
<b>A2 (neuf/VEFA):</b>	Coût travaux (€ TTC FISCAL)	189 280	
	Coût acquisition foncier (€ HT)	...	
	Coût de la viabilisation (€ HT)	...	
	Coût travaux (€ HT)	...	
<b>B, C ou D (autres opérations):</b>	Coût travaux (€ HT)	...	
<b>Coût de revient total de l'opération A, B, C ou D (€ TTC) :</b>		<b>204 280</b>	
FINANCEMENTS PREVISIONNELS (€ TTC)			
Fonds propres		30 000	
Emprunts		70 236	
Subvention Etat		53 616	
<b>Subvention de droit commun Agglo sollicitée</b>		<b>4 000</b>	
Autres subventions (préciser)		6 000 Département + 20 000 PAE SUBV PRE FINANCEMENT+ 20 428 PAE 10%	
Reste à financer (éventuel FIFE* + participation communale équivalente)		0	
Date prévisionnelle de commencement des travaux		10/2024	
Date prévisionnelle de réception des travaux		01/2025	
Autres précisions ou remarques utiles		...	

\*Hors opérations neuves, pour un coût de revient situé entre 1800 et 2800€ TTC/m² SHAB. Au-delà, le déficit d'opération peut toutefois être financé par le FIFE dans la limite de ce seuil

- ▶ Adresse postale du projet : 17 rue du Grand Trotrieux 22200 GUINGAMP
- ▶ Parcelles concernées (références cadastrales) : AH 0131
- ▶ Date du permis de construire :
- ▶ Date prévisionnelle de commencement des travaux : 10/2024
- ▶ Date prévisionnelle de livraison du chantier : 01/2025
- ▶ Date prévisionnelle de mise en location par l'opérateur social : 01/2025
- ▶ Présentation succincte de l'opération :

Le présent projet est l'acquisition-amélioration d'une maison comprenant 2 logements (2 T2) située à Guingamp 17 rue du Grand Trotrieux à Guingamp.

Cette maison sera financée par 2 PLAI-A, avec réalisation de travaux de mise en conformité électrique, isolation thermique, création salle de bain, réfection de la toiture, remplacement des menuiseries extérieures. Actuellement le chauffage est au gaz, nous changeons juste la chaudière.

▶ Logements produits :

- |  |                                |                               |                            |                         |                         |                         |
|--|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| • Nombre total de logements (y compris hors LLS) : 2 | dont logements privés : .....  |                               | dont logements publics : 2 |                         |                         |                         |
| • Nombre de logements sociaux par type :             | T1/T1 bis : ...                | T2/T2 bis : 2                 | T3 :                       | T4 : ...                | T5 : ...                | T6 : ...                |
| • Surface habitable moyenne :                        | T1/T1 bis : ... m <sup>2</sup> | T2/T2 bis : 45 m <sup>2</sup> | T3 : m <sup>2</sup>        | T4 : ... m <sup>2</sup> | T5 : ... m <sup>2</sup> | T6 : ... m <sup>2</sup> |
| • Nombre de PLUS et de PLAI : PLUS :                 | PLAI : 0                       | PLAI-A : 2                    | Autres (préciser) : ...    |                         |                         |                         |
| • Plafonds de loyer appliqués (€/m <sup>2</sup> SU)  | PLUS : ...                     | PLAI : ...                    | PLAI-A : ...               | Autres (préciser) : ... |                         |                         |
- (hors charges, hors annexes) en €/m<sup>2</sup> de surface utile*

▶ Caractéristiques par rapport à l'insertion du projet et aux enjeux de développement durable (respect du PLH) :

- « Mixité sociale et intergénérationnelle » : Guingamp habitat souhaite maintenir une qualité de services au bénéfice de tous et ainsi permettre au plus grand nombre d'occuper un logement de qualité et rendre de l'attractivité aux centralités. Ce programme répond à la volonté de l'agglomération d'encourager la mixité sociale en proposant une offre locative diversifiée sur l'ensemble du territoire. Ce projet vise à limiter l'extension urbaine avec une opération en centre-ville de Guingamp dans un espace enclavé proche des commerces.
- « Logement abordable » : L'obtention d'un prêt et subventions spécifiques ont permis la mise en place de 2 logements en PLAI-A (prêt Locatif Aidé d'Intégration) et ils seront de ce fait réservés aux personnes en situation de grande précarité. L'exigence thermique de l'opération réduira le reste à charge des habitants, les dépenses liées à l'énergie réduites permettront un transfert des ressources des ménages vers l'économie locale (alimentation, loisirs) ou encore pour mieux se soigner.

- « Logements accessibles (PMR)/adaptés » : 0  
Nombre de logements accessibles aux PMR : 0
- « Maîtrise de l'étalement urbain » : Opération en centre-ville de Guingamp.
- « Lutte contre la précarité énergétique / maîtrise de la consommation énergétique et limitation du bilan carbone-GES » : Travaux de rénovation thermique permettant d'obtenir un bâtiment plus économe en énergie.

Consommation énergétique prévisionnelle des logements créés (logements neufs) : .....kWh/m<sup>2</sup>/an EP

Pour les opérations de réhabilitation thermique, consommation énergétique moyenne avant et après travaux :

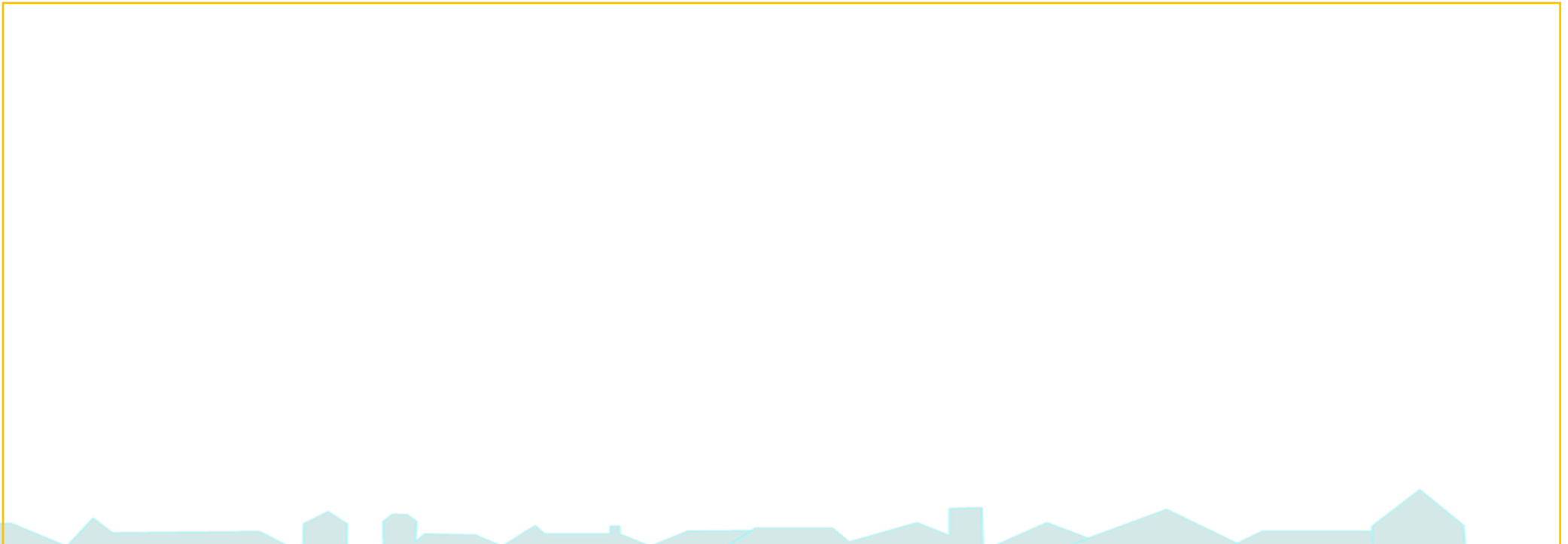
- avant travaux : ..... kWh/m<sup>2</sup>/an EP

- après travaux : ..... kWh/m<sup>2</sup>/an EP

Gain énergétique moyen : .....%

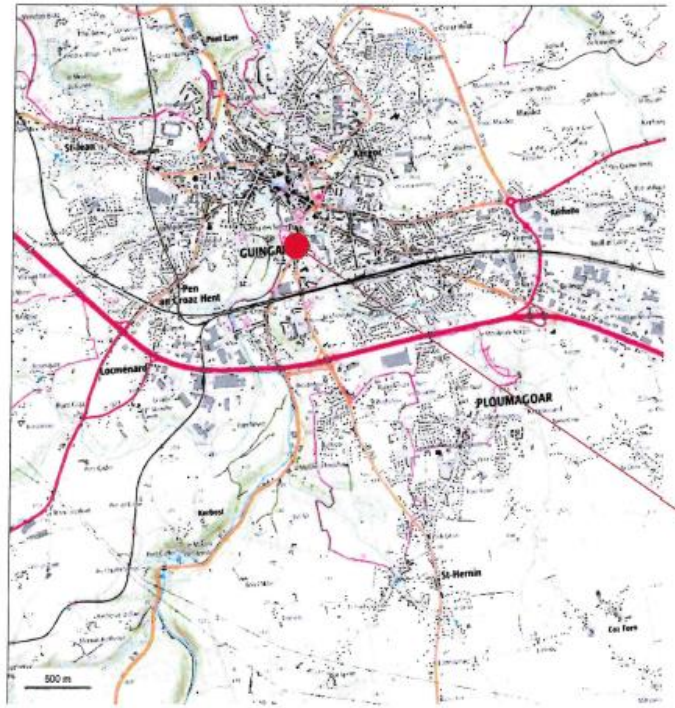
- « Intégration urbaine et paysagère » : Cette opération s'intègre parfaitement à son environnement, la façade de l'immeuble existant a été conservé gardant ainsi tout son cachet.
- « Cadre de vie et revitalisation de la commune » (proximité des services, commerces et équipements, transports) : opération en cœur de ville, proximité des services, des transports, des commerces, etc. ...
- « Architecture favorisant la vie de quartier et le lien social » : Opération s'intégrant parfaitement sans marquage particulier du logement social.
- « Innovation » : Qualité des matériaux utilisés.

#### ► Remarques/informations complémentaires :



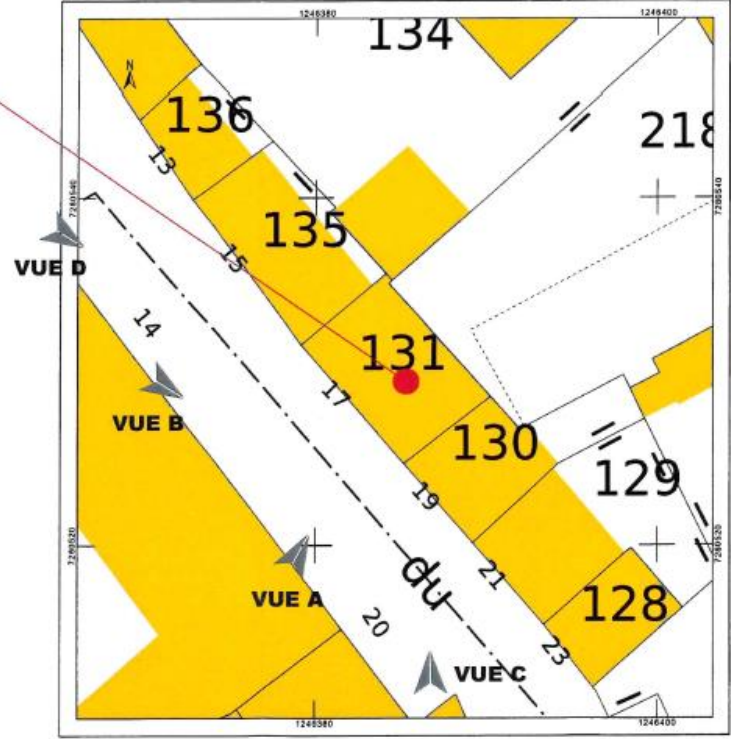
Envoyé en préfecture le 25/10/2024  
Reçu en préfecture le 25/10/2024  
Publié le  
ID : 022-200067981-20241015-DEL2024\_10\_220-DE

### Plan de situation du projet (commune / quartier)



© IGN 2023 - [www.geoportail.gouv.fr/marshalls-ign](http://www.geoportail.gouv.fr/marshalls-ign)  
Longitude : 3° 05' 25" W  
Latitude : 48° 33' 00" N

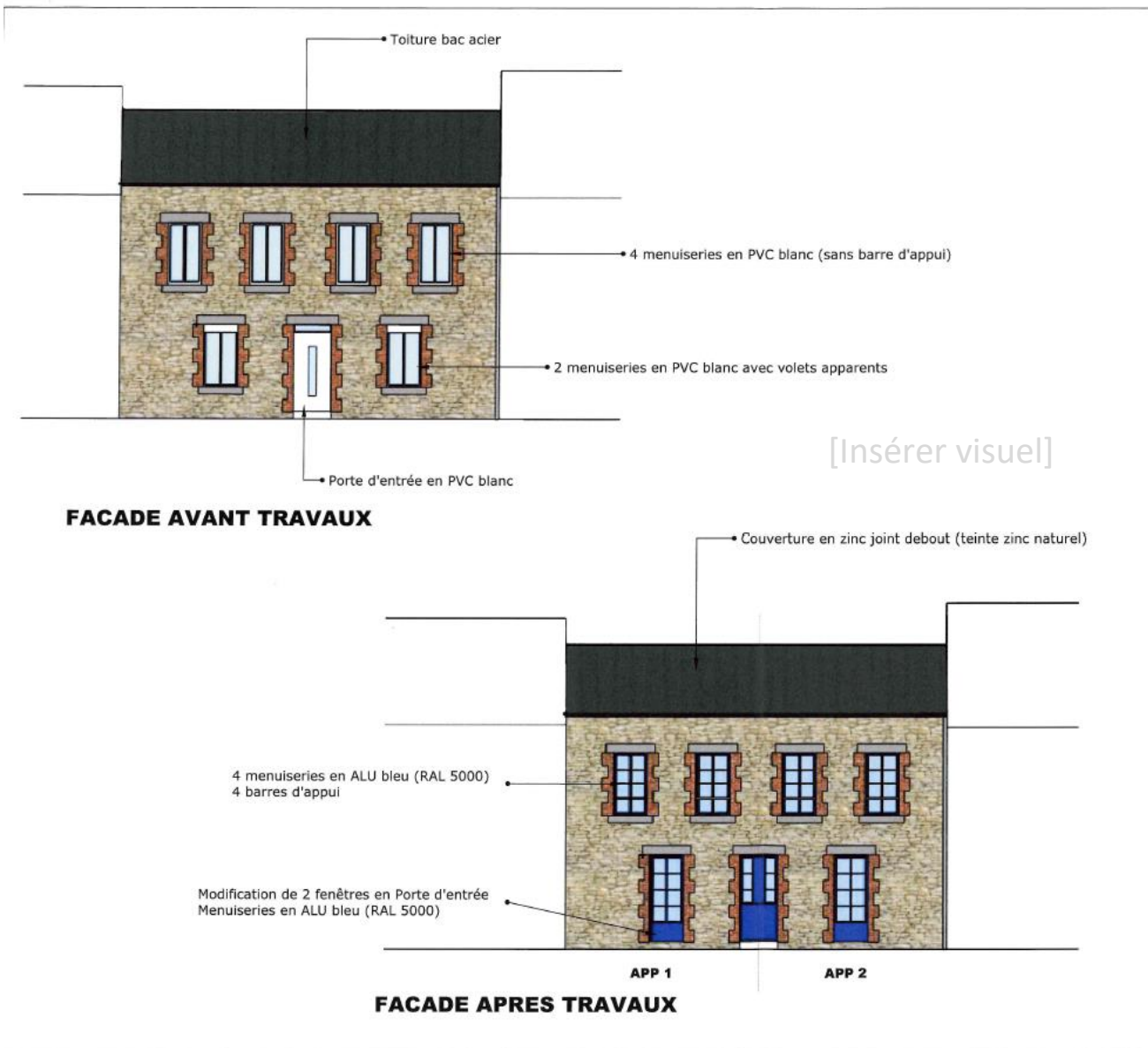
Departement : COTES D'ARMOR	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES	Le plan dressé sur cet extrait est géré par le centre des Impôts foncier suivant : Pôle Topographique de Gestion Cadastrale 4 rue Abbé Garnier BP 2254 22022 22022 SAINT BRIEUC tel. 02 96 01 42 42 - fax pfg.cotes-darmor@djfp.finances.gouv.fr
Commune : GUINGAMP	EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	
Section : AH Fusille : 033 AH 01		Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastre.gouv.fr
Echelle d'origine : 1:500 Echelle d'édition : 1:200		
Date d'édition : 07/06/2023 (Jusqu'à l'heure de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC48 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		



Plan-masse (ou à minima,  
emprises foncières du projet)



Illustrations utiles (photos de l'existant, vues, coupes, simulations 3D...)



Illustrations utiles (photos de l'existant,  
vues, coupes, simulations 3D...)



**DP07 PHOTOGRAPHIE DE PRES**

**VUE A**



**VUE B**

**DP08 PHOTOGRAPHIE DE LOIN**



**VUE C**



**VUE D**





**Guingamp**  
**Paimpol**  
AGGLOMÉRATION

Direction de l'Aménagement  
Service Habitat & Renouvellement urbain

habitat@guingamp-paimpol.bzh