



# 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\_223-DE

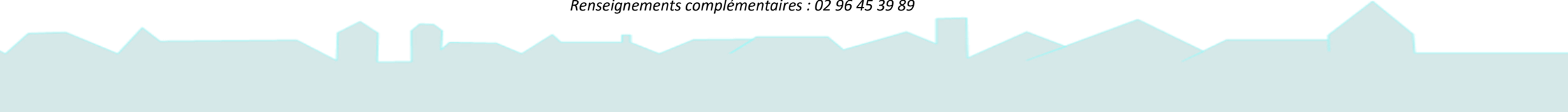


## ► LOGEMENT SOCIAL - FICHE DE DEMANDE DE SUBVENTION A RENSEIGNER

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 Place de l'Eglise Maël Pestivien	
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	2	Subv. Agglo = 10% du coût HT de l'opération (achat + travaux)
	dont PLAI	0	1 000 €
	dont PLAI-A	0	2 000 €
	dont autres (PLS/PSLA...)	0	2 000 €
<b>A2- Dont en NEUF OU EN VEFA</b>		0	primes "produit-logement PLUS/PLAI" seules =
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 dont autres (PLS...)	0	2 000 € 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% (en kWh EP/m²/an)
<b>A1 (acquisitions-améliorations):</b>	Coût acquisition foncier bâti (€ TTC FISCAL)	30 000	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)	407 938	
	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>437 938</b>	
FINANCEMENTS PREVISIONNELS (€ TTC)			
Fonds propres		37 002	
Emprunts		135 840	
Subvention Etat		2	
<b>Subvention de droit commun Agglo sollicitée</b>		<b>2000</b>	
Autres subventions (préciser)		6 000 Département + 20 000 PAE SUBV PRE FINANCEMENT+ 43 794 PAE 10% + 193 300 FONDS VERTS	
Reste à financer (éventuel FIFE* + participation communale équivalente)		0	
Date prévisionnelle de commencement des travaux		10/2024	
Date prévisionnelle de réception des travaux		11/2025	
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 : **12 place de l'Eglise 22160 MAEL PESTIVIEN**
- ▶ Parcelles concernées (références cadastrales) :
- ▶ Date du permis de construire :
- ▶ Date prévisionnelle de commencement des travaux : **10/2024**
- ▶ Date prévisionnelle de livraison du chantier : **11/2025**
- ▶ Date prévisionnelle de mise en location par l'opérateur social : **11/2025**
- ▶ Présentation succincte de l'opération :

Le présent projet est l'acquisition-amélioration d'une maison comprenant 2 logements (2 T3) située Place de l'église à Maël Pestivien.

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 :

● <b>Nombre total de logements (y compris hors LLS) : 2</b>		dont logements privés : .....		dont logements publics : <b>2</b>
● <b>Nombre de logements sociaux par type :</b>	T1/T1 bis : ...	T2/T2 bis :	T3 : <b>2</b>	T4 : ...
● <b>Surface habitable moyenne :</b>	T1/T1 bis : ... m <sup>2</sup>	T2/T2 bis :	T3 : <b>75 m<sup>2</sup></b>	T4 : ... m <sup>2</sup>
● <b>Nombre de PLUS et de PLAI : PLUS :</b>	PLAI : 0	PLAI-A :Autres (préciser) : ...		
● <b>Plafonds de loyer appliqués (€/m<sup>2</sup> SU)</b>	PLUS : <b>2</b>	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'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 Maël Pestivien.
- « *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

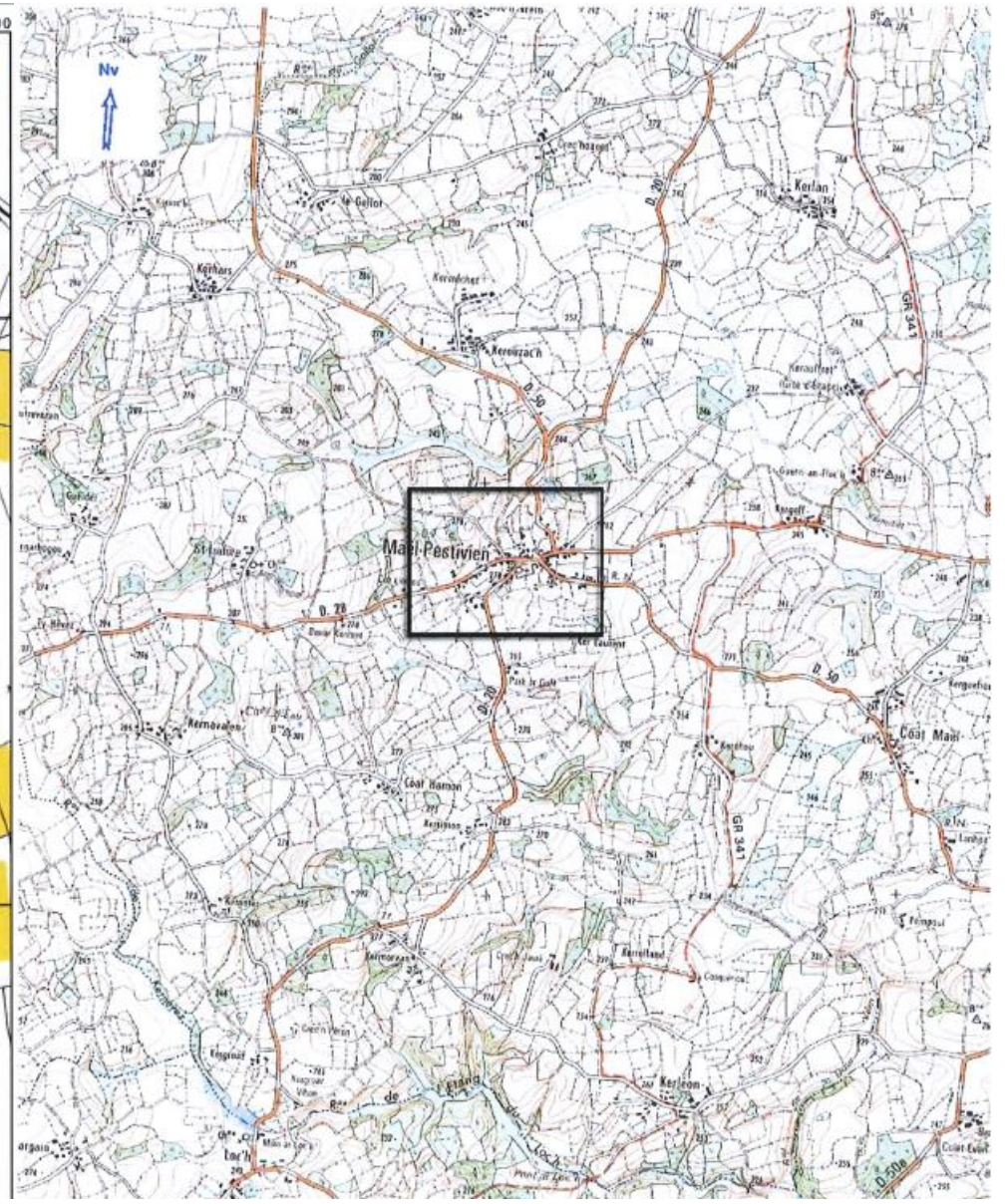
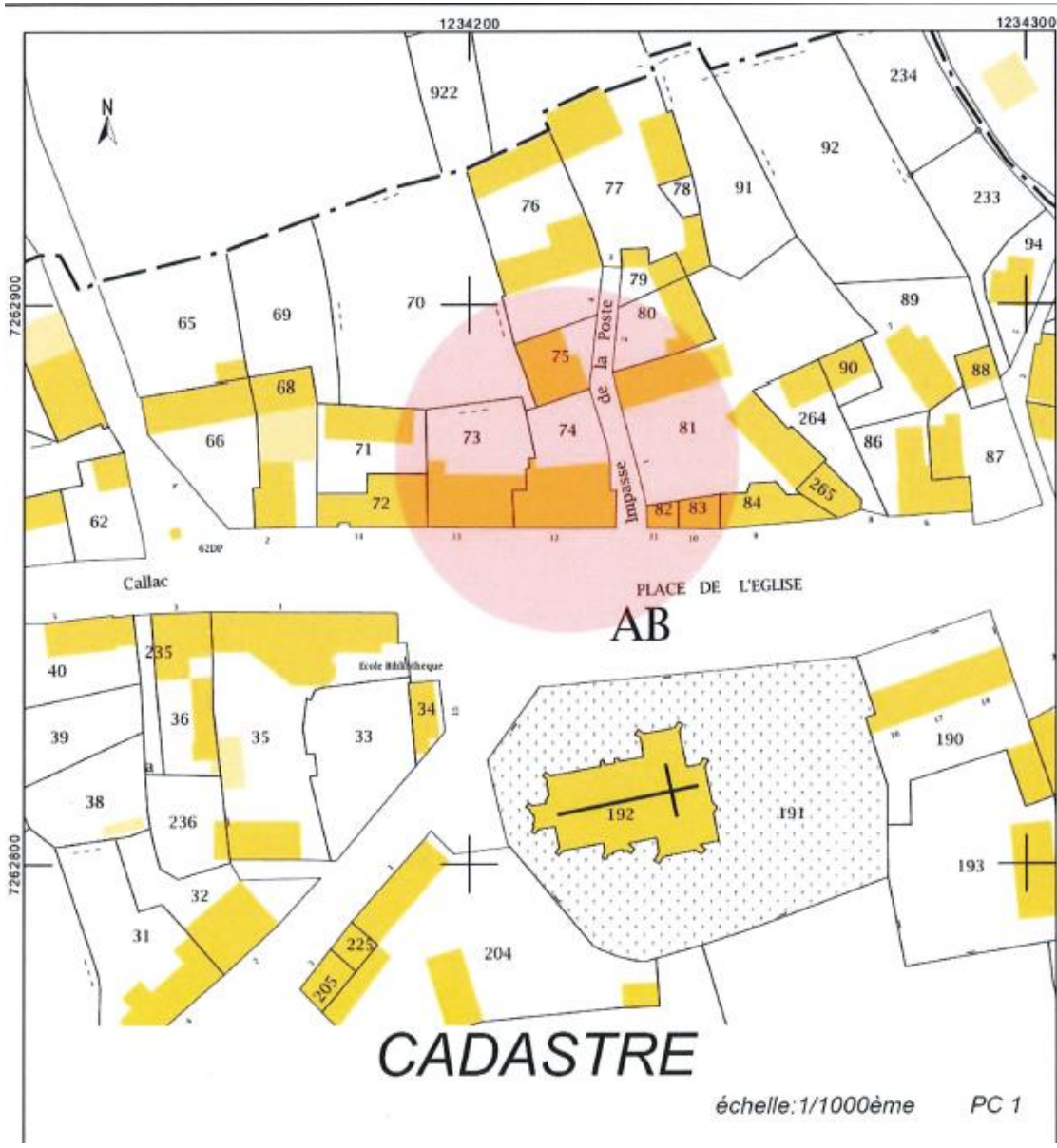
Gain énergétique moyen : .....%

- « *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. Ce projet vise à limiter l'extension urbaine et répond à la résorption de la vacance dans le centre bourg de Maël-Pestivien.
- « *Innovation* » : Qualité des matériaux utilisés.

► **Remarques/informations complémentaires :**

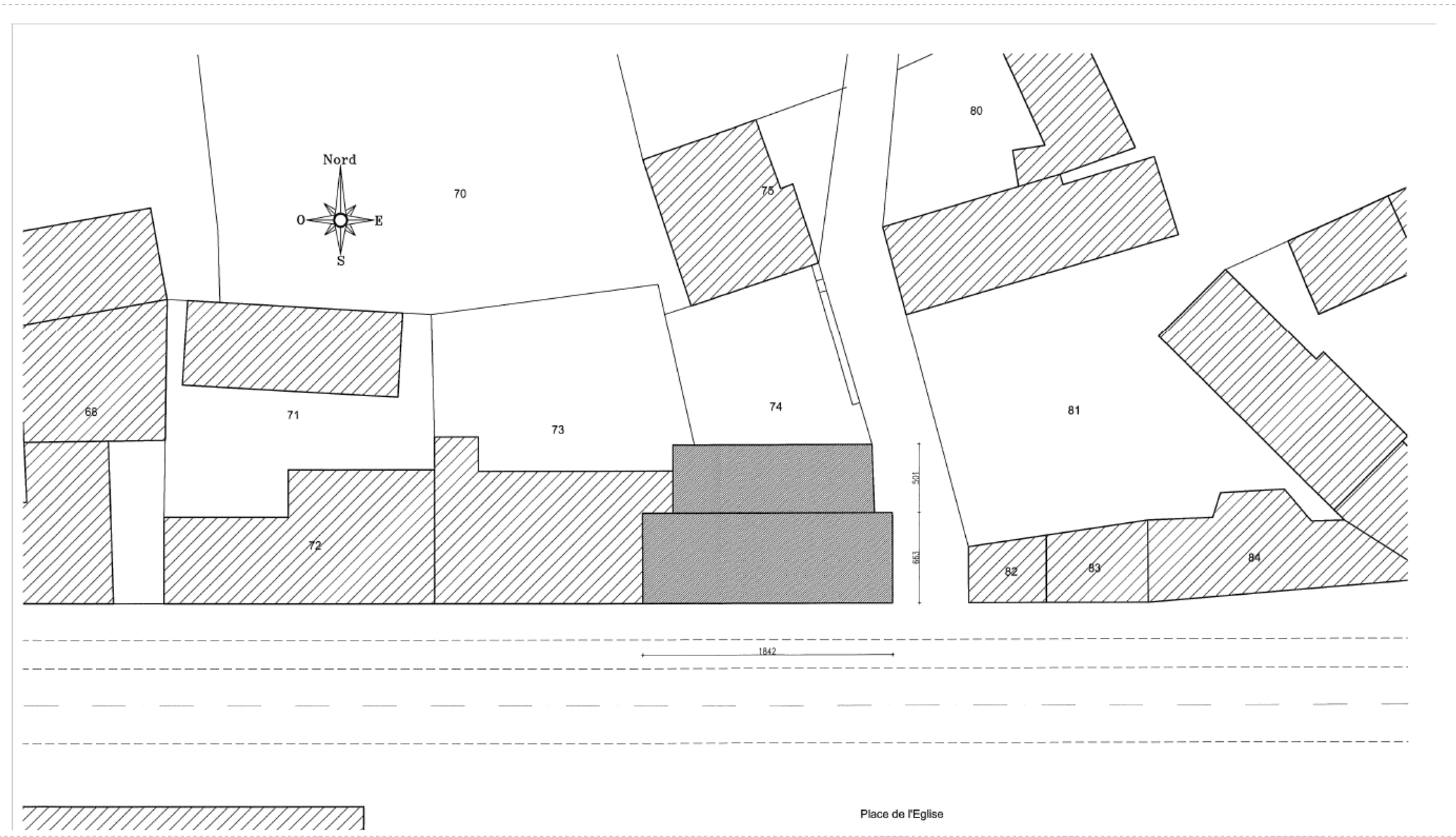


Plan de situation du projet  
(commune / quartier)



Envoyé en préfecture le 25/10/2024  
Reçu en préfecture le 25/10/2024  
Publié le  
ID : 022-200067981-20241015-DEL2024\_10\_223-DE

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



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



[Insérer visuel]

SUD

EST

NORD

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



Ph.1 [Insérer visuel]



Ph.2







**Guingamp**  
**Paimpol**  
AGGLOMÉRATION

Direction de l'Aménagement  
Service Habitat & Renouvellement urbain  
habitat@guingamp-paimpol.bzh