



# FICHE PROJET 2024



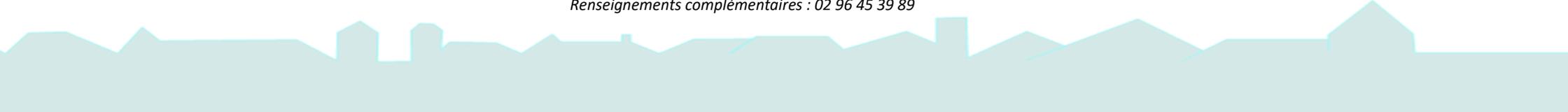
Envoyé en préfecture le 19/12/2025  
Reçu en préfecture le 19/12/2025  
Publié le 19.12.2025  
ID : 022-200067981-20251209-DEL2025\_12\_283-DE

## ► 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>   | Démolition reconstruction de 8 logements Place de l'Eglise à Belle Isle en Terre.                           |                   |  |  |                               |
| Nombre de logements sociaux sur site avant l'opération  | 0   |                   |  |  |                               |
| Nombre de logements sociaux sur site après l'opération  | 8   |                   |  |  |                               |
| Couplage avec une autre opération (démolitions-reconstructions)   |   |                   |  |  |                               |
| <b>A- NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS SOCIAUX CREEES (HORS DEMOLITIONS-RECONSTRUCTION)</b>  |   |                   |  |  |                               |
| <b>A1- Dont en ACQUISITION-AMELIORATION</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   | 6                 | Subv. Agglo =<br>10% du coût HT de l'opération (achat + travaux)   | + primes<br><b>PLUS/PLAI</b><br>1 000 €<br>2 000 €<br>2 000 €<br>1 000 € | Plafond :<br>20 000€/logement |
|   | dont PLAI   | 2                 |  |  |                               |
|   | dont PLAI-A   | ...               |  |  |                               |
|   | dont autres (PLS/PSLA...)   | ...               |  |  |                               |
| <b>A2- Dont en NEUF OU EN VEFA</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 "   | ...               | primes "produit-logement PLUS/PLAI" seules =   | 2 000 €<br>2 500 €<br>3 500 €<br>2 000 €<br>0 €                          |                               |
|   | dont PLAI   | ...               |  |  |                               |
|   | dont PLAI-A   | ...               |  |  |                               |
|   | dont PSLA (>20 logements/Ha dont autres (PLS...))   | ...               |  |  |                               |
| <b>B- DEMOLITION-RECONSTRUCTION : NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS NEUFS CORRESPONDANT A UNE RECONSTITUTION</b>  |   |                   |  |  |                               |
| B1- Nombre total de logements démolis   |   | ...               | Financement de B1 -B2 sur le modèle A-1.<br>Si B3>B1, excédent financé sur le modèle A2  |  |                               |
| B2- Nombre de logements non reconstruits  |   | ...               |  |  |                               |
| B3- Nombre de logements reconstruits (préciser dans ce cas les produits-logement : PLUS-CD...)  |   | ...               |  |  |                               |
| <b>C- DIVISIONS : NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS CREEES PAR DIVISION (HORS DOUBLE COMPTE AVEC A)</b>   |   |                   |  |  |                               |
| C1- Nombre de logements divisés   |   | ...               | Financement de C2 sur le modèle A2   |  |                               |
| C2 - Nombre de logements créés, hors A (préciser dans ce cas les produits-logement : PLUS-CD...)  |   | ...               |  |  |                               |
| <b>D – REHABILITATIONS</b>  |   |                   |  |  |                               |
| Nombre de logements réhabilités   |   | ...               | 1 000€ / logt si gain thermique ≥ 35%<br>1 200€ / logt si gain thermique ≥ 45%<br>1 500€ / logt si gain thermique ≥ 50%<br>(en kWh EP/m²/an)   |  |                               |
| Gain thermique (fournir étude en justificatif)  |   | ...               |  |  |                               |
| <b>A1 (acquisitions-améliorations):</b>   | Coût acquisition foncier bâti (€ TTC FISCAL)  | 54637             | <b>Acquisition en tout ou partie auprès de la commune : oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/></b><br>Si oui (A1), prix du foncier bâti : .....€ TTC pour ..... m² SHAB<br>Si oui (A2), prix du foncier nu : .....€ TTC pour ..... m²<br>prix du foncier viabilisé : .....€ TTC pour ..... m² |  |                               |
| <b>A2 (neuf/VEFA):</b>  | Coût travaux (€ TTC FISCAL)   | 1191595.56        |  |  |                               |
|   | 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>1246232.56</b> |  |  |                               |
| <b>FINANCEMENTS PREVISIONNELS (€ TTC)</b>   |   |                   |  |  |                               |
| Fonds propres   | 416000  |                   |  |  |                               |
| Emprunts  | 459726.31   |                   |  |  |                               |
| Subvention Etat   | 13576   |                   |  |  |                               |
| <b>Subvention de droit commun Agglo sollicitée</b>  | <b>141623.26 (10% TTC acquisition amélioration 124 623.26 € + droit commun création PLUS/PLAI 17 000 €)</b> |                   |  |  |                               |
| Autres subventions (préciser)   | 57 001 (1 CCAS cession foncière + 57 000 commune)   |                   |  |  |                               |
| Reste à financer (éventuel FIFE* + participation communale équivalente)   | 158 306 ( 79 153 FIFE commune + 79 153 FIFE Agglo)  |                   |  |  |                               |
| Date prévisionnelle de commencement des travaux   | 12/2025   |                   |  |  |                               |
| Date prévisionnelle de réception des travaux  | 06/2027   |                   |  |  |                               |
| 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** : 3 Place de l’Eglise 22810 Belle Isle en Terre
- ▶ **Parcelles concernées (références cadastrales)** : B 1294, B 1343, B 1217, B 934, B 915, B 864, B 942
- ▶ **Date du permis de construire** : 06/11/2024
- ▶ **Date prévisionnelle de commencement des travaux** : 12/2025
- ▶ **Date prévisionnelle de livraison du chantier** : 06/2027
- ▶ **Date prévisionnelle de mise en location par l’opérateur social** : 06/2027
- ▶ **Présentation succincte de l’opération** :

Démolition de deux maisons vétustes et dangereuses place de l’Eglise et Construction d’un bâtiment de 8 logements collectifs avec ascenseur. Cet immeuble sera financé par 2 PLAI et 6 PLUS. Ce projet se voudra exemplaire. Il aura pour but de participer à la revitalisation du centre-bourg en améliorant la proximité des habitants avec les commerces et services. La qualité de la construction peu énergivore permettra un résiduel du reste à charge peu élevé pour les habitants.

▶ **Logements produits** :

- |   |                                |                               |                            |                         |                         |                         |
|---|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| ● <b>Nombre total de logements (y compris hors LLS)</b> : 8 | dont logements privés : .....  |                               | Dont logements publics : 8 |                         |                         |                         |
| ● <b>Nombre de logements sociaux par type</b> :             | T1/T1 bis : ...                | T2/T2 bis : 7                 | T3 : 1                     | T4 :                    | T5 : ...                | T6 : ...                |
| ● <b>Surface habitable moyenne</b> :                        | T1/T1 bis : ... m <sup>2</sup> | T2/T2 bis : 45 m <sup>2</sup> | T3 : 65 m <sup>2</sup>     | T4 : m <sup>2</sup>     | T5 : ... m <sup>2</sup> | T6 : ... m <sup>2</sup> |
| ● <b>Nombre de PLUS et de PLAI</b> : PLUS : 6               | PLAI : 2                       | PLAI-A :                      | Autres (préciser) : ...    |                         |                         |                         |
| ● <b>Plafonds de loyer appliqués (€/m<sup>2</sup> SU)</b>   | 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-bourg de Belle-Isle-en-Terre.
- « *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* » : 8

Nombre de logements accessibles aux PMR : 8

- « Maîtrise de l'étalement urbain » : Opération en centre-bourg de Belle-Isle-en-Terre.
- « Lutte contre la précarité énergétique / maîtrise de la consommation énergétique et limitation du bilan carbone-GES » : Les matériaux seront choisis en conformité avec cette recherche d'économie des énergies.
- 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 EPGain énergétique moyen : .....%
- « Intégration urbaine et paysagère » : GUNGAMP HABITAT souhaite mettre en œuvre tous les moyens à sa disposition pour la réussite de cette opération, qui doit être une opération exemplaire dans sa démarche architecturale, urbaine et environnementale. L'aménagement général de l'opération est à concevoir suivant les orientations environnementales de GUNGAMP HABITAT. Il est ainsi demandé au maître d'œuvre de faire apparaître les aménagements paysagers en distinguant les espaces qui resteront privatifs des espaces collectifs à vocation publique.
- « Cadre de vie et revitalisation de la commune » (proximité des services, commerces et équipements, transports) : opération en cœur de bourg.
- « 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 :



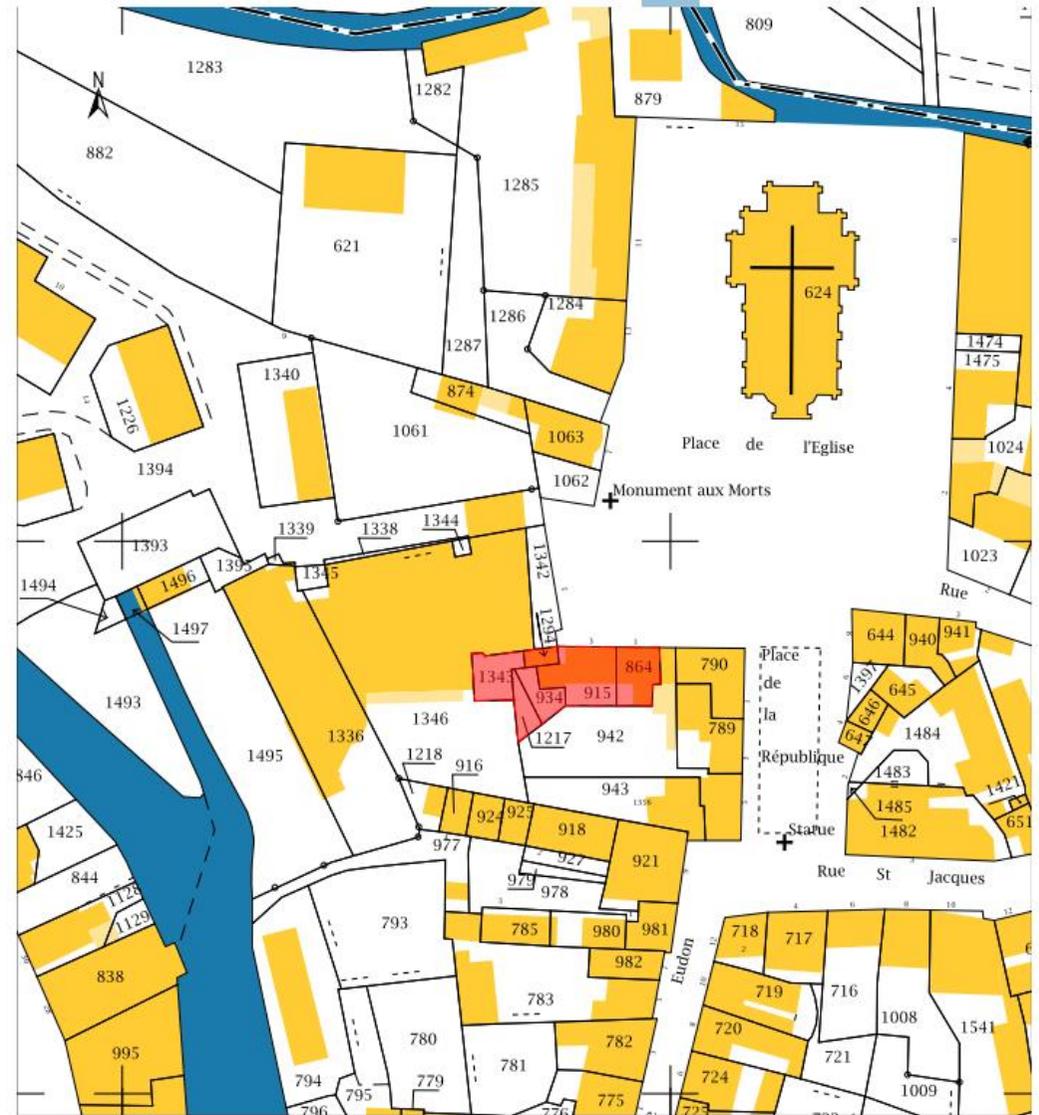
Plan de situation du projet  
(commune / quartier)



Vue aérienne

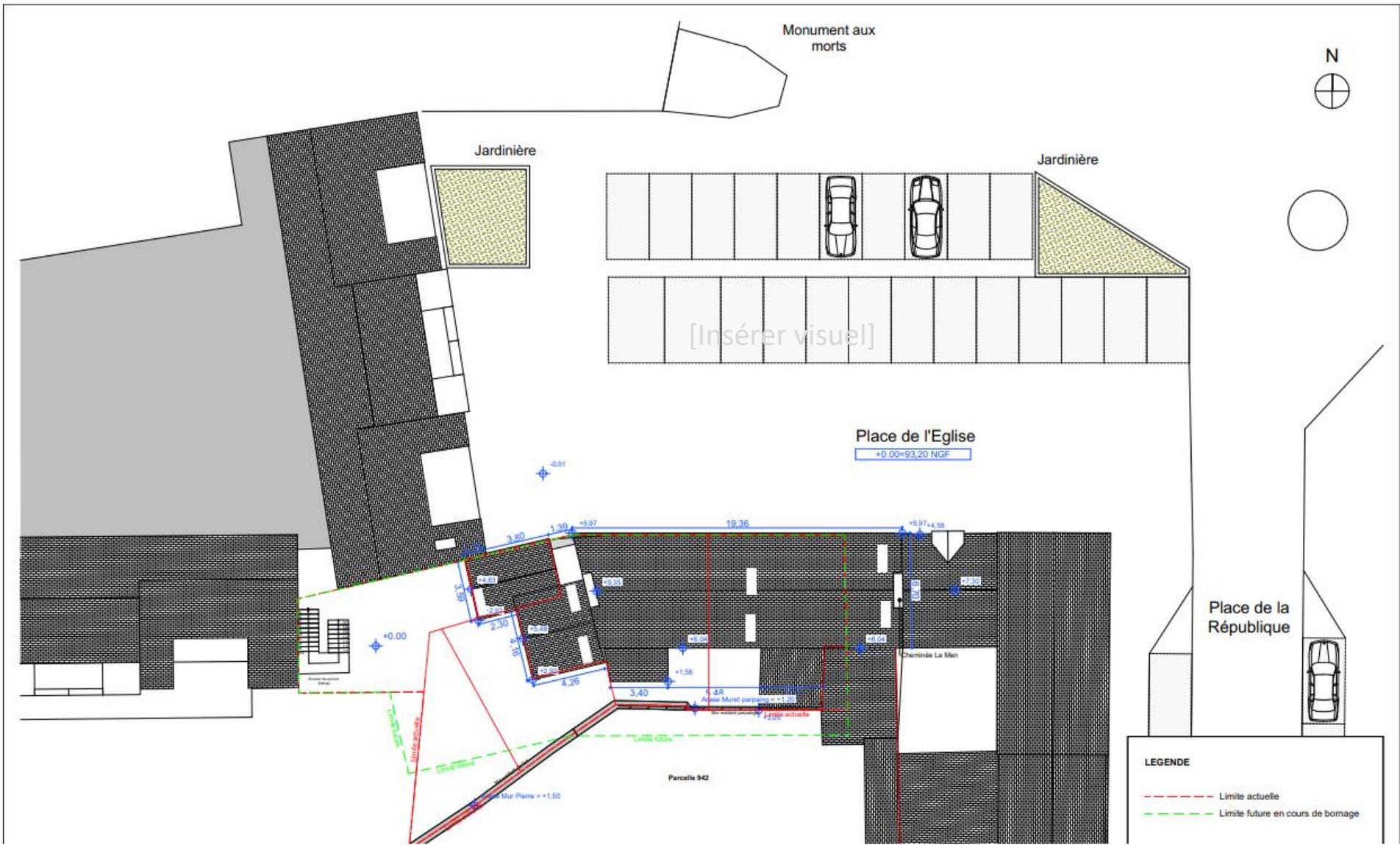


Plan Cadastre 1/1000



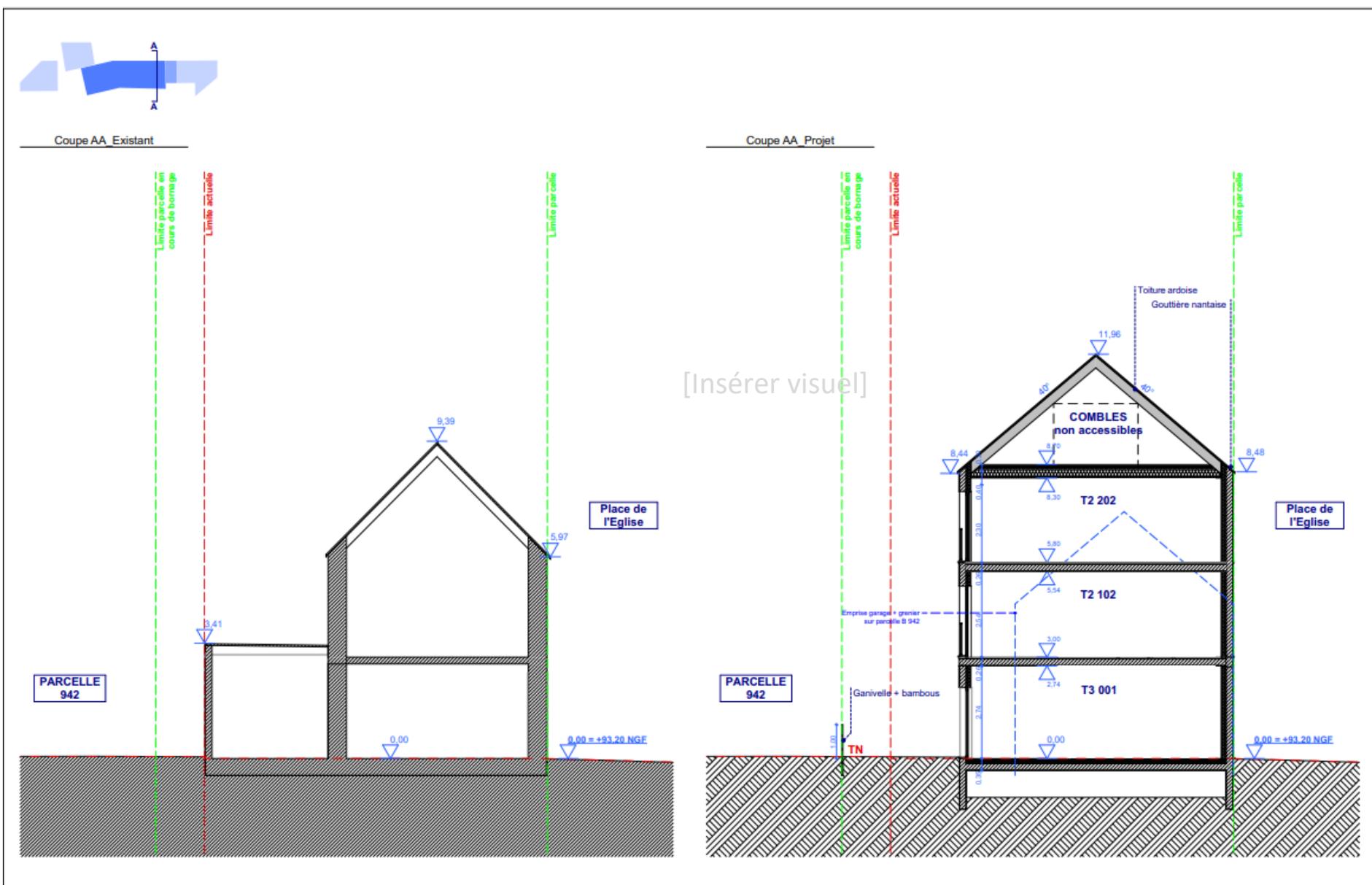
Envoyé en préfecture le 19/12/2025  
Reçu en préfecture le 19/12/2025  
Publié le  
ID : 022-200067981-20251209-DEL2025\_12\_283-DE

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



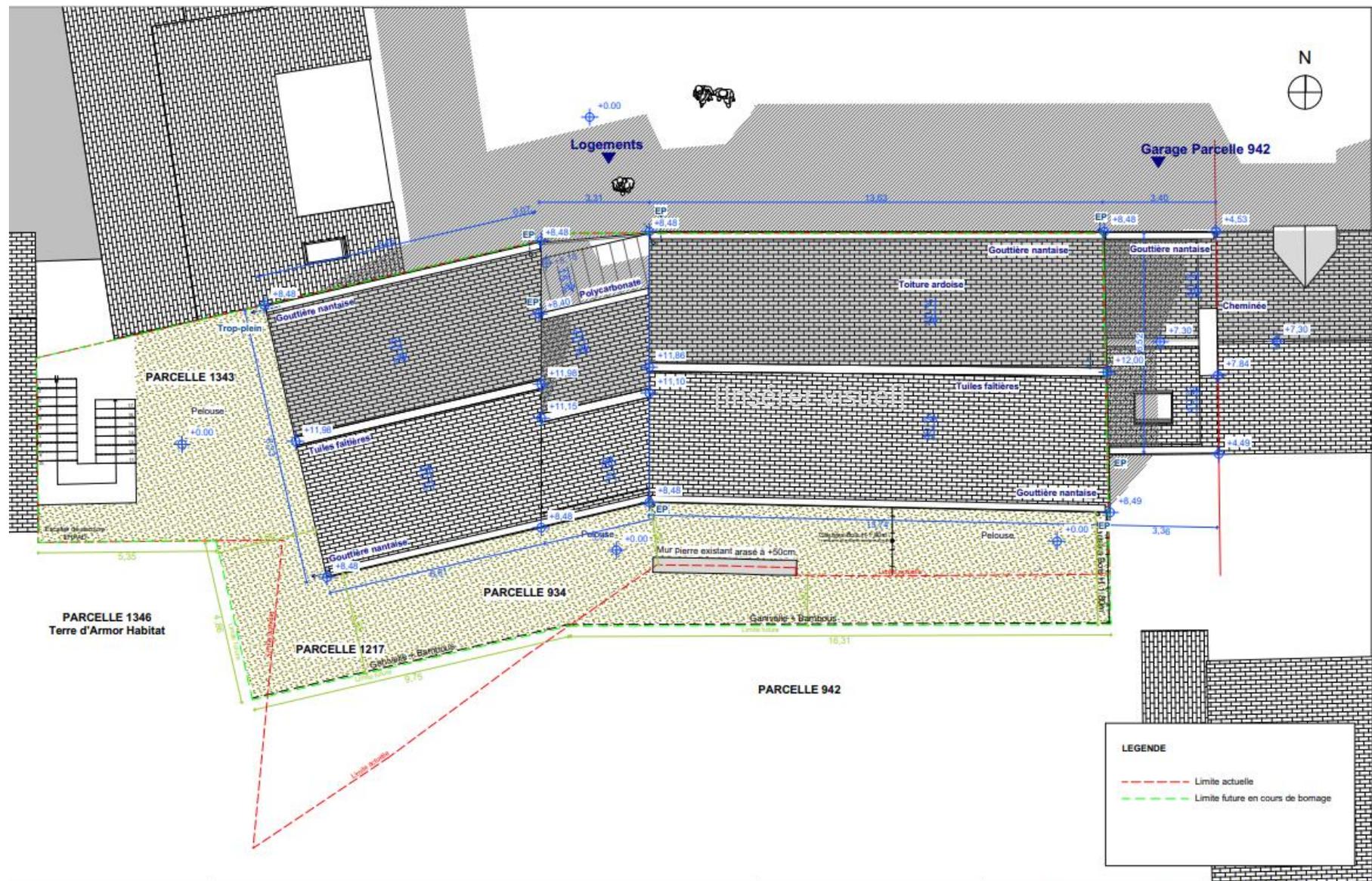
Envoyé en préfecture le 19/12/2025  
Reçu en préfecture le 19/12/2025  
Publié le  
ID : 022-200067981-20251209-DEL2025\_12\_283-DE

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



Envoyé en préfecture le 19/12/2025  
Reçu en préfecture le 19/12/2025  
Publié le  
ID : 022-200067981-20251209-DEL2025\_12\_283-DE

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



31/07/2024

PC-05 - Plan Toitures\_Projet

Ech:1:100

Ce document n'est pas un plan d'exécution.  
Il devra être validé par l'entreprise, le bureau  
d'études, le maître d'ouvrage avant mise en œuvre.





**Guingamp**  
**Paimpol**  
AGGLOMÉRATION

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