



FICHE PROJET 2024



Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le 19.12.2025

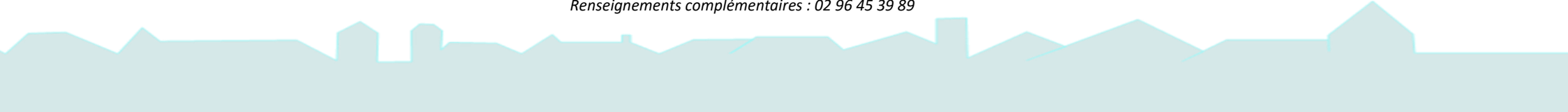
ID : 022-200067981-20251209-DEL2025_12_287-DE

► 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

Renseignements complémentaires : 02 96 45 39 89



DESIGNATION OPERATION				
Nom de l'opération		ACQUISITION AMELIORATION DE 2 LOGEMENTS 47 RUE MARECHAL FOCH GUINGAMP		
Nombre de logements sociaux sur site avant l'opération		0		
Nombre de logements sociaux sur site après l'opération		2		
Couplage avec une autre opération (démolitions-reconstructions)				
A- NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS SOCIAUX CREEs (HORS DEMOLITIONS-RECONSTRUCTION)				
A1- Dont en ACQUISITION-AMELIORATION		+ primes PLUS/PLAI		
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)	1 000 €
		dont PLAI		2 000 €
		dont PLAI-A		2 000 €
		dont autres (PLS/PSLA...)		1 000 €
A2- Dont en NEUF OU EN VEFA		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 "		2 000 €
		dont PLAI		2 500 €
		dont PLAI-A		3 500 €
		dont PSLA (>20 logements/Ha		2 000 €
		dont autres (PLS...)		0 €
B- DEMOLITION-RECONSTRUCTION : NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS NEUFS CORRESPONDANT A UNE RECONSTITUTION				
B1- Nombre total de logements démolis		...	Financement de B1 -B2 sur le modèle A-1.	
B2- Nombre de logements non reconstruits		...	Si B3>B1, excédent financé sur le modèle A2	
B3- Nombre de logements reconstruits (préciser dans ce cas les produits-logement : PLUS-CD...)		...		
C- DIVISIONS : NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS CREEs PAR DIVISION (HORS DOUBLE COMPTE AVEC A)				
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...)		...		
D – REHABILITATIONS				
Nombre de logements réhabilités		...	1 000€ / logt si gain thermique ≥ 35%	
Gain thermique (fournir étude en justificatif)		...	1 200€ / logt si gain thermique ≥ 45% (en kWh EP/m²/an)	
1 500€ / logt si gain thermique ≥ 50%				
A1 (acquisitions-améliorations):	Coût acquisition foncier bâti (€ TTC FISCAL)	49900	Acquisition en tout ou partie auprès de la commune : oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>	
A2 (neuf/VEFA):	Coût travaux (€ TTC FISCAL)	123365	Si oui (A1), prix du foncier bâti :€ TTC pour m² SHAB	
	Coût acquisition foncier (€ HT)	...	Si oui (A2), prix du foncier nu :€ TTC pour m²	
	Coût de la viabilisation (€ HT)	...	prix du foncier viabilisé :€ TTC pour m²	
	Coût travaux (€ HT)	...		
B, C ou D (autres opérations):	Coût travaux (€ HT)	...		
Coût de revient total de l'opération A, B, C ou D (€ TTC) :		175265		
FINANCEMENTS PREVISIONNELS (€ TTC)				
Fonds propres	30219			
Emprunts	83000			
Subvention Etat	40520			
Subvention de droit commun Agglo sollicitée	4000			
Autres subventions (préciser)	10% PAE 17 526.5			
Reste à financer (éventuel FIFE* + participation communale équivalente)	0			
Date prévisionnelle de commencement des travaux	12/2025			
Date prévisionnelle de réception des travaux	12/2026			
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 : 47 RUE MARECHAL FOCH 22 200 GUINGAMP
- Parcelles concernées (références cadastrales) : 000AP0336
- Date du permis de construire : 24/04/2025
- Date prévisionnelle de commencement des travaux : 12/2025
- Date prévisionnelle de livraison du chantier : 12/2026
- Date prévisionnelle de mise en location par l’opérateur social : 12/2026
- Présentation succincte de l’opération :

Le présent projet est l’acquisition-amélioration d’une maison dans laquelle nous allons créer deux logements 1 T2 et 1 T3 située à Guingamp, 47 rue du Maréchal Foch.

Cette maison sera financé par 2 PLAI-A, avec réalisation de travaux de démolition, gros œuvre, charpente, couverture, menuiseries extérieures, plomberie. Mise en place d’un chauffage électrique et de ballons thermodynamiques.

► Logements produits :

- | | | | | | | |
|--|-------------------------------|-------------------------|--------------|----------------------------|-------------|-------------|
| • Nombre total de logements (y compris hors LLS) : 2 | dont logements privés : | | | Dont logements publics : 5 | | |
| • Nombre de logements sociaux par type : | T1/T1 bis : ... | T2/T2 bis : 1 | T3 : 1 | T4 : ... | T5 : ... | T6 : ... |
| • Surface habitable moyenne : | T1/T1 bis : ... m² | T2/T2 bis : 30 m² | T3 : 57 m² | T4 : ... m² | T5 : ... m² | T6 : ... m² |
| • Nombre de PLUS et de PLAI : PLUS : | PLAI : PLAI-A : 2 | Autres (préciser) : ... | | | | |
| • Plafonds de loyer appliqués (€/m² SU) | PLUS : ... | PLAI : ... | PLAI-A : ... | Autres (préciser) : ... | | |
| <i>(hors charges, hors annexes) en €/m² de surface utile</i> | | | | | | |

► 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.
- « 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 » : 1



Nombre de logements accessibles aux PMR : 1

- « 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/m²/an EP

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

- avant travaux : kWh/m²/an EP

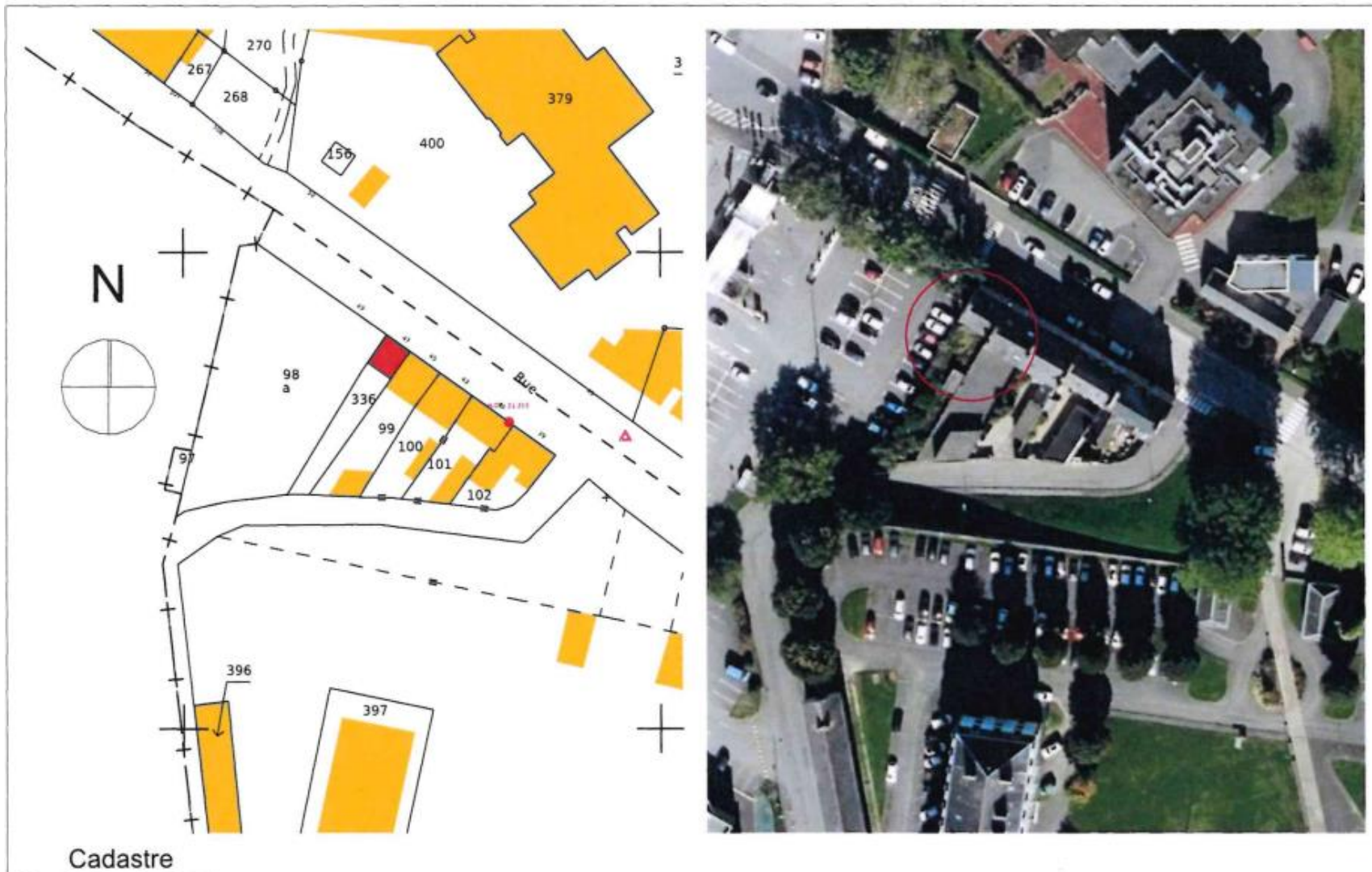
- après travaux : kWh/m²/an EP

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 :

Plan de situation du projet
(commune / quartier)



APD - 47 FOCH

.2 - Plan de situation

Ech:1:1000

Ce document n'est pas un plan d'exécution.
Il devra être validé par l'entreprise, le bureau d'étude
ou de contrôle avant mise en œuvre.

TOPARITI
NICOLAS LE GLAS ARCHITECTE

18/02/2025

Maître d'ouvrage : Guingamp Habitat - 38 Rue des Salles - 22200 GUINGAMP
Objet : Création de 2 logements - 47 rue de l'Industrie - 22200 GUINGAMP

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



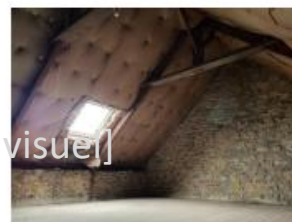
Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 022-200067981-20251209-DEL2025_12_287-DE

Fiche projet
page 6/10



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_287-DE

Fiche projet

page 7/10



Façade Sud



Façade Nord

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



[Insérer visuel]

Guingamp
Paimpol
AGGLOMÉRATION

Direction de l'Aménagement
Service Habitat & Renouvellement urbain

habitat@guingamp-paimpol.bzh