



FICHE PROJET 2024



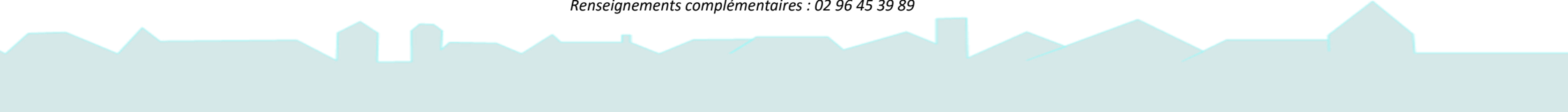
Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le 19.12.2025
ID : 022-200067981-20251209-DEL2025_12_289-DE

► 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 4 LOGEMENTS 4 Place du printemps PLEHEDEL	
Nombre de logements sociaux sur site avant l'opération		0	
Nombre de logements sociaux sur site après l'opération		4	
Couplage avec une autre opération (démolitions-reconstructions)			
A- NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS SOCIAUX CREEs (HORS DEMOLITIONS-RECONSTRUCTION)			
A1- Dont en ACQUISITION-AMELIORATION			
NB : Participation Agglo ≤ 12 % Total TTC de la participation opérateur (fonds propres + emprunts). Apport fonds propres opérateur ≥ 8% (hors foyers et PSLA)		dont PLUS	4
		dont PLAI	0
		dont PLAI-A	
		dont autres (PLS/PSLA...)	...
A2- Dont en NEUF OU EN VEFA			
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 "	...
		dont PLAI	...
		dont PLAI-A	...
		dont PSLA (>20 logements/Ha	...
		dont autres (PLS...)	...
			0 €
B- DEMOLITION-RECONSTRUCTION : NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS NEUFS CORRESPONDANT A UNE RECONSTITUTION			
B1- Nombre total de logements démolis		...	
B2- Nombre de logements non reconstruits		...	
B3- Nombre de logements reconstruits (préciser dans ce cas les produits-logement : PLUS-CD...)		...	
		Financement de B1 -B2 sur le modèle A-1. Si B3>B1, excédent financé sur le modèle A2	
C- DIVISIONS : NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS CREEs PAR DIVISION (HORS DOUBLE COMPTE AVEC A)			
C1- Nombre de logements divisés		...	
C2 - Nombre de logements créés, hors A (préciser dans ce cas les produits-logement : PLUS-CD...)		...	
		Financement de C2 sur le modèle A2	
D – REHABILITATIONS			
Nombre de logements réhabilités		...	
Gain thermique (fournir étude en justificatif)		...	
		1 000€ / logt si gain thermique ≥ 35% 1 200€ / logt si gain thermique ≥ 45% 1 500€ / logt si gain thermique ≥ 50% (en kWh EP/m²/an)	
A1 (acquisitions-améliorations):		Coût acquisition foncier bâti (€ TTC FISCAL) 1	
		Coût travaux (€ TTC FISCAL) 386307	
A2 (neuf/VEFA):		Coût acquisition foncier (€ HT) ...	
		Coût de la viabilisation (€ HT) ...	
		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) :		386308	
FINANCEMENTS PREVISIONNELS (€ TTC)			
Fonds propres		87423	
Emprunts		216254	
Subvention Etat		0	
Subvention de droit commun Agglo sollicitée		4000	
Autres subventions (préciser)		10% PAE 38631	
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 : 4 Place du printemps à Plehedel
- Parcelles concernées (références cadastrales) : A 772
- Date du permis de construire : 09/08/2024
- 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’un immeuble composé de 4 logements collectifs situés à Pléhedel, 4 place du Printemps.

Cet immeuble sera financé par 4 PLUS, avec réalisation de travaux de réhabilitation et restructuration avec notamment mise en conformité électrique et sanitaire, changement des radiateurs, changement des menuiseries extérieures, isolation, rénovation avec accessibilité pour les personnes à mobilité réduite au rez-de chaussée.

► Logements produits :

- | | | | | | | |
|--|-------------------------------|-------------------|-------------------------|----------------------------|-------------|-------------|
| • Nombre total de logements (y compris hors LLS) : 3 | dont logements privés : | | | Dont logements publics : 4 | | |
| • Nombre de logements sociaux par type : | T1/T1 bis : ... | T2/T2 bis : 1 | T3 : 3 | 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 : 4 | PLAI : | PLAI-A : | Autres (préciser) : ... | | | |
| • Plafonds de loyer appliqués (€/m² SU)
<i>(hors charges, hors annexes) en €/m² de surface utile</i> | PLUS : ... | PLAI : ... | PLAI-A : ... | Autres (préciser) : ... | | |

► 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 Pléhedel.
- « 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 » : 2

Nombre de logements accessibles aux PMR : 2

- « Maîtrise de l'étalement urbain » : Opération en centre-bourg de Pléhedel.
- « 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 bourg, 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)



Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

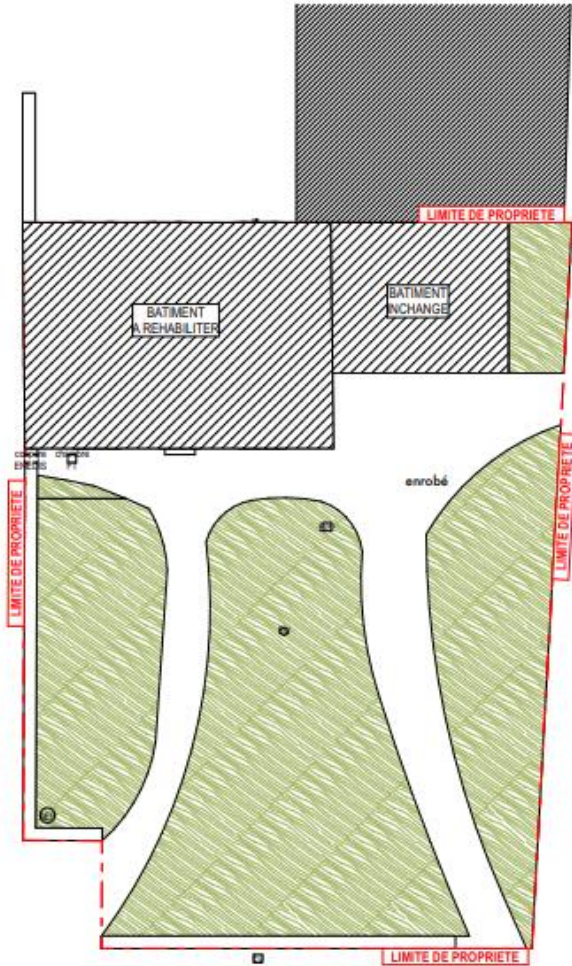
Publié le

ID : 022-200067981-20251209-DEL2025_12_289-DE

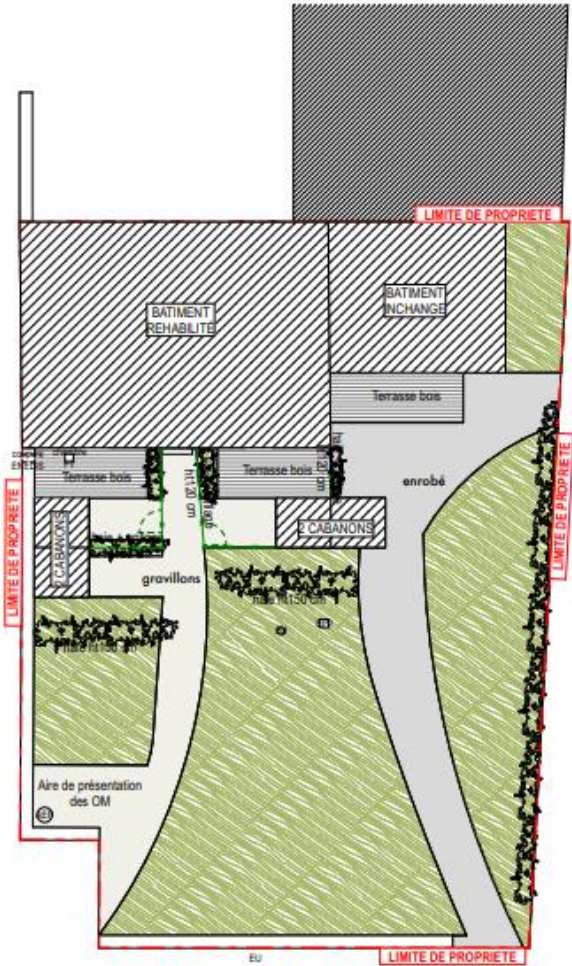
Fiche projet
page 5/10



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



[Insérer visuel]



ETAT PROJETE

ETAT PROJETE

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



Envoyé en préfecture le 19/12/2025

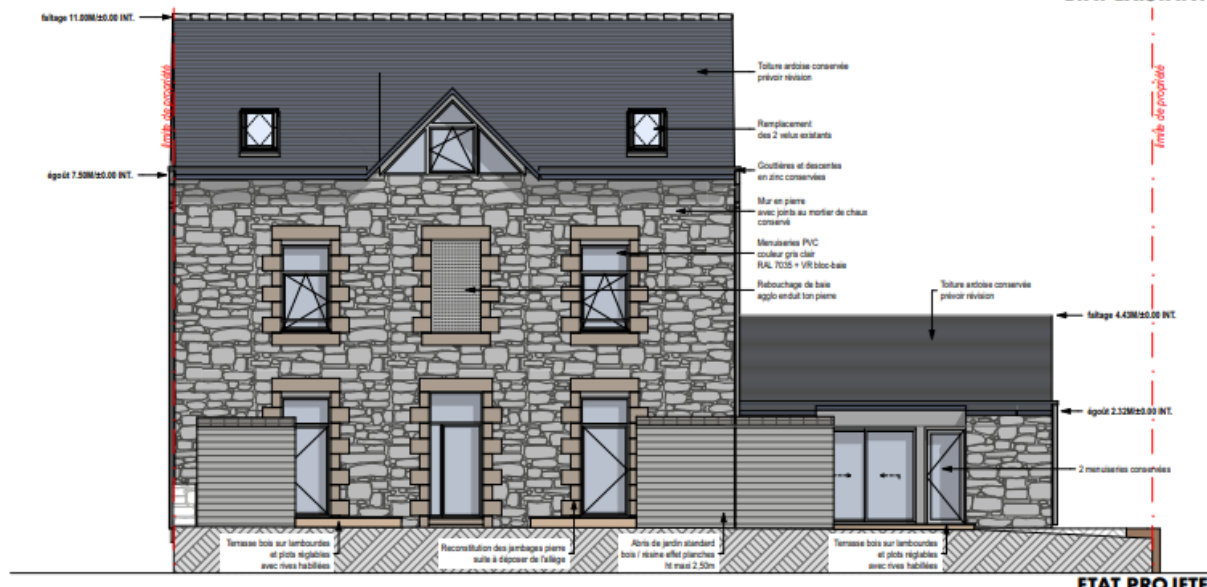
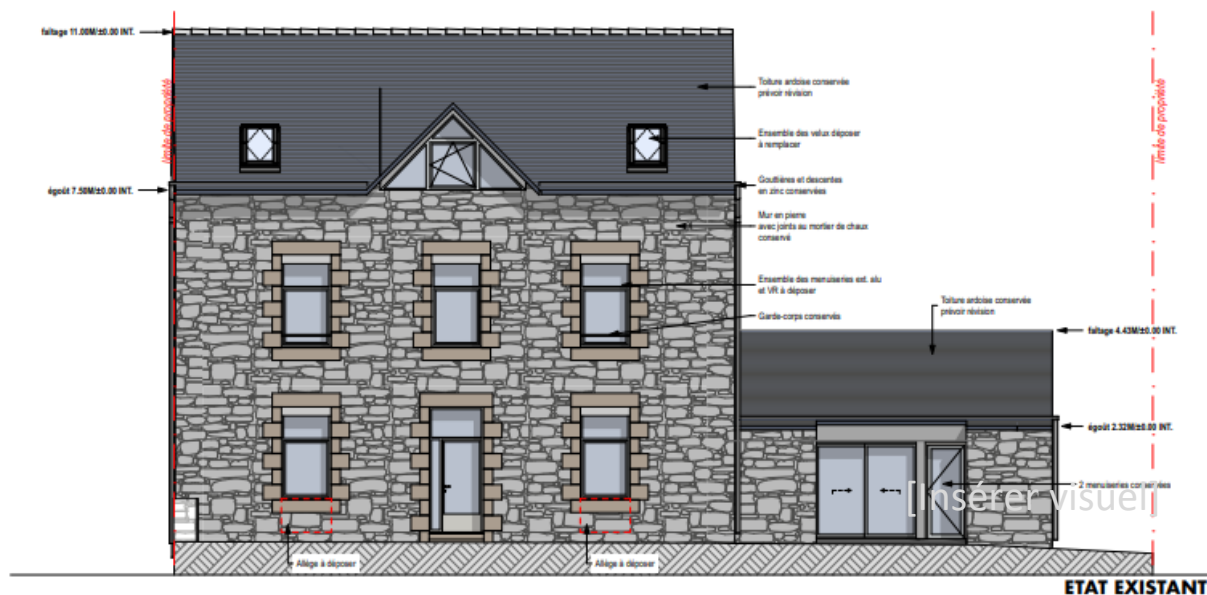
Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 022-200067981-20251209-DEL2025_12_289-DE

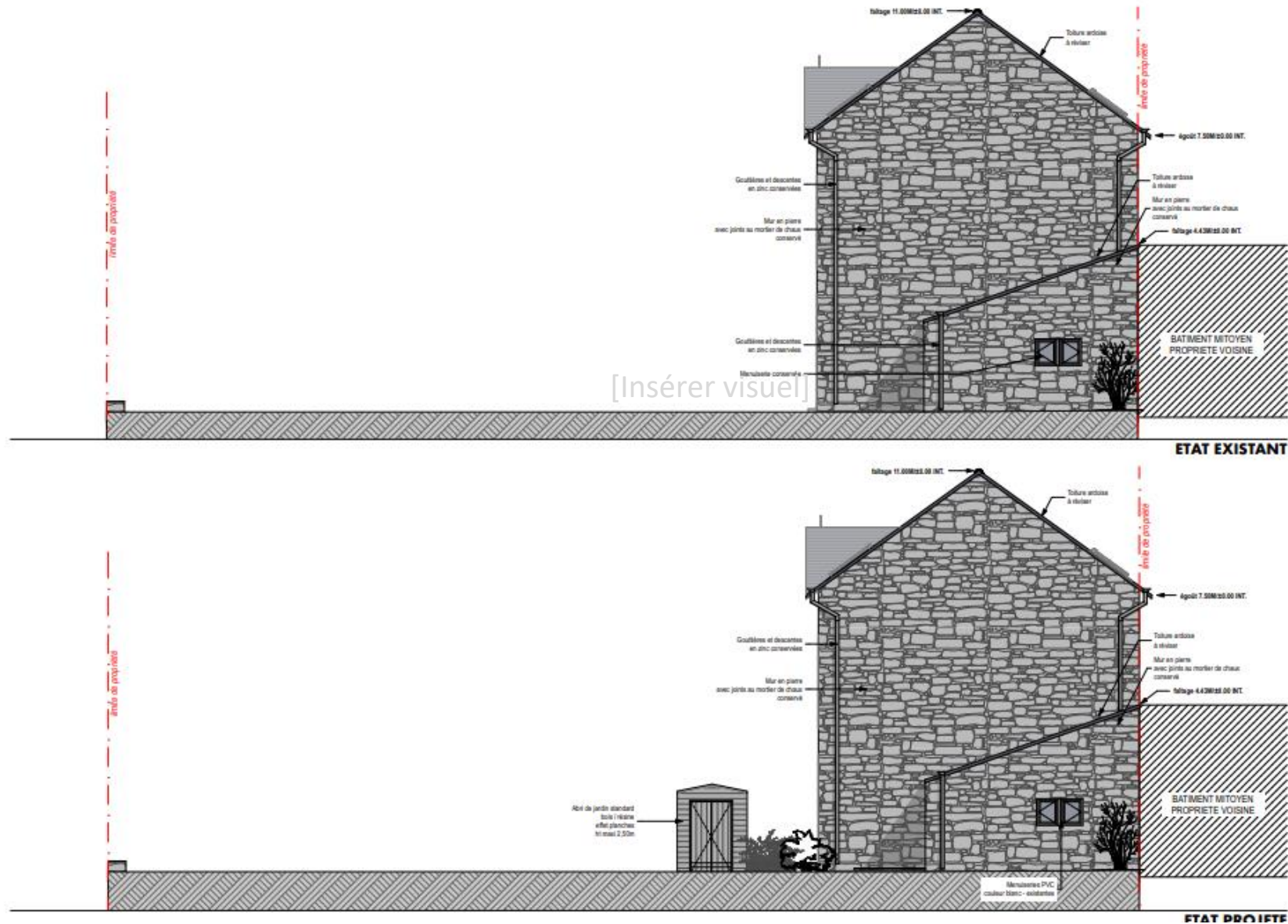
Fiche projet

page 7/10



Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 022-200067981-20251209-DEL2025_12_289-DE

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



Guingamp
Paimpol
AGGLOMÉRATION

Direction de l'Aménagement
Service Habitat & Renouvellement urbain

habitat@guingamp-paimpol.bzh