



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

0

4

** date demande de subvention

*GH : Guingamp Habitat, TAH : Terres d'Armor Habitat, LF : Les foyers, AH : Armorique Habitat, COOP : Coopalis, LR : La Rance

ID : 022-200067981-20251209-DEL2025_12_289-DE

Nombre de logements sociaux sur site avant l'opération
Nombre de logements sociaux sur site après l'opération
Couplage avec une autre opération (démolitions-reconstructions)

A- NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS SOCIAUX CREEES (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
dont PLAI
dont PLAI-A
dont autres (PLS/PSLA...)

4

0

...

+ primes
PLUS/PLAISubv. Agglo =
10% du coût HT de
l'opération
(achat + travaux)
1 000 €
2 000 €
2 000 €
1 000 €
Plafond :
20 000€/logement

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...)

...

...

...

...

primes "produit-logement PLUS/PLAI" seules =
2 000 €
2 500 €
3 500 €
2 000 €
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.
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...)

...

C- DIVISIONS : NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS CREEES 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%

(en kWh EP/m²/an)

Gain thermique (fournir étude en justificatif)

...

1 200€ / logt si gain thermique ≥ 45%

1 500€ / logt si gain thermique ≥ 50%

A1 (acquisitions-améliorations):

Coût acquisition foncier bâti (€ TTC FISCAL)

1

Acquisition en tout ou partie auprès de la commune : oui non Si oui (A1), prix du foncier bâti : € TTC pour m² SHAB

A2 (neuf/VEFA):

Coût travaux (€ TTC FISCAL)

386307

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

B, C ou D (autres opérations):

Coût travaux (€ HT)

...

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

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 022-200067981-20251209-DEL2025_12_289-DE

► **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 : ... m ²	T2/T2 bis : 30 m ²	T3 : 57 m ²	T4 : ... m ²	T5 : ... m ²	T6 : ... m ²
• Nombre de PLUS et de PLAI : PLUS : 4	PLAI : ...	PLAI-A : ...	Autres (préciser) : ...	PLAI : ...	PLAI-A : ...	Autres (préciser) : ...
• Plafonds de loyer appliqués (€/m² SU) <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-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

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 022-200067981-20251209-DEL2025_12_289-DE

Nombre de logements accessibles aux PMR : 2

- « Maîtrise de l'étalement urbain » : Opération en centre-bourg de Pléhadel.
- « 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 économique 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 :

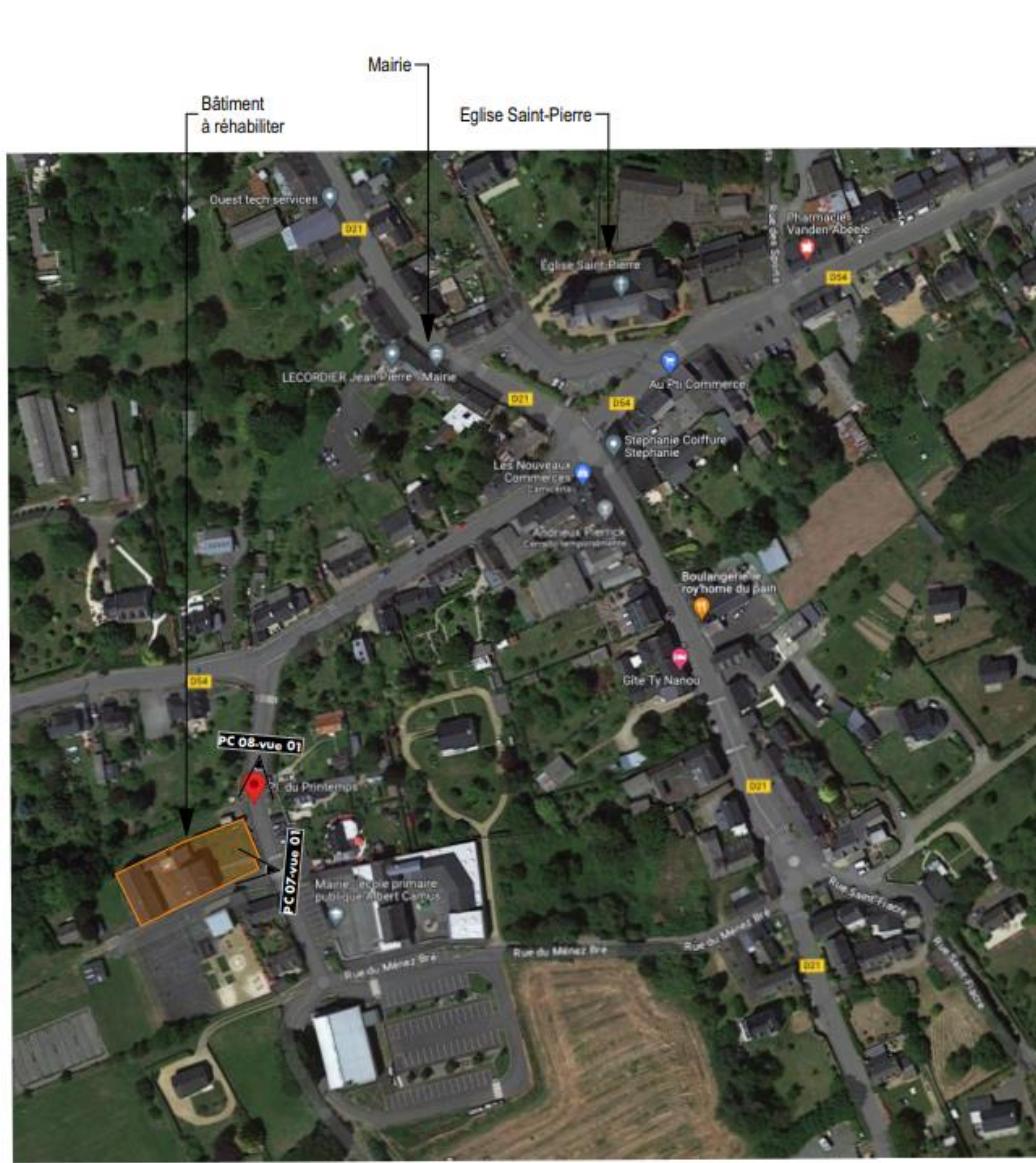
Plan de situation du projet (commune / quartier)

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

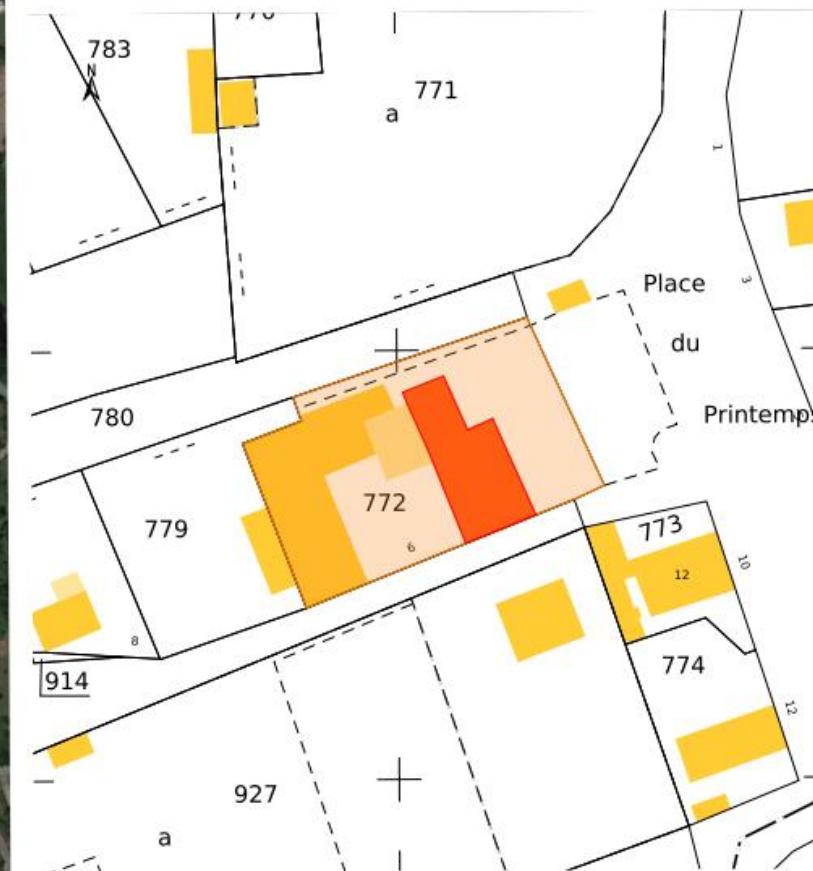
Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 022-200067981-20251209-DEL2025_12_289-DE



Adresse du site: 6 place du Printemps
22290 PLEHEDEL
Références cadastrales: 000 A 772
Surface de la parcelle: 910m²



Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

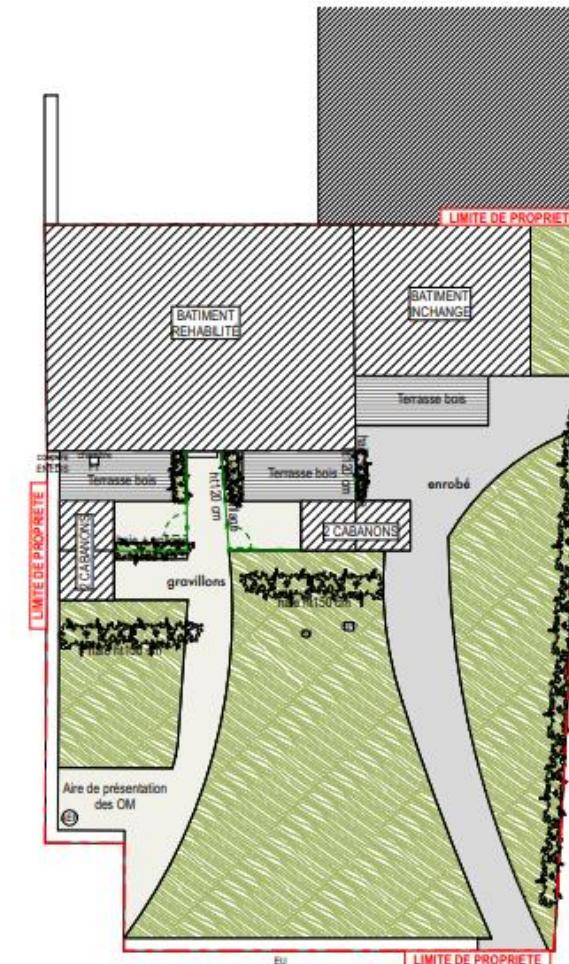
Publié le

ID : 022-200067981-20251209-DEL2025_12_289-DE

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



ETAT ACTUEL



ETAT PROJETÉ



[Insérer visuel]

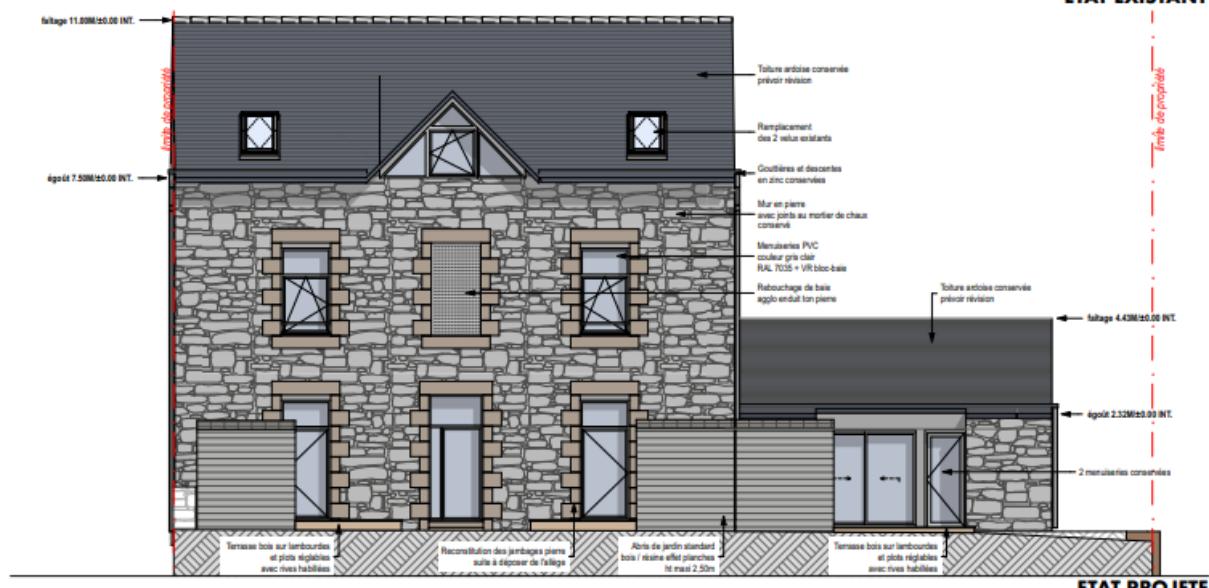
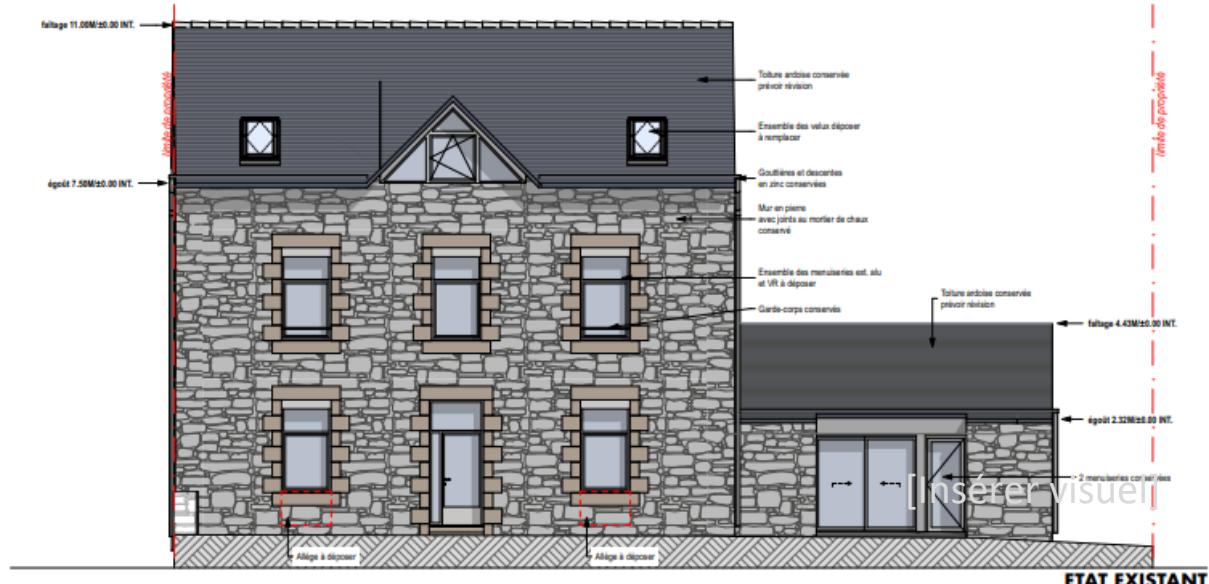
Envoyé en préfecture le 19/12/2025

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...)



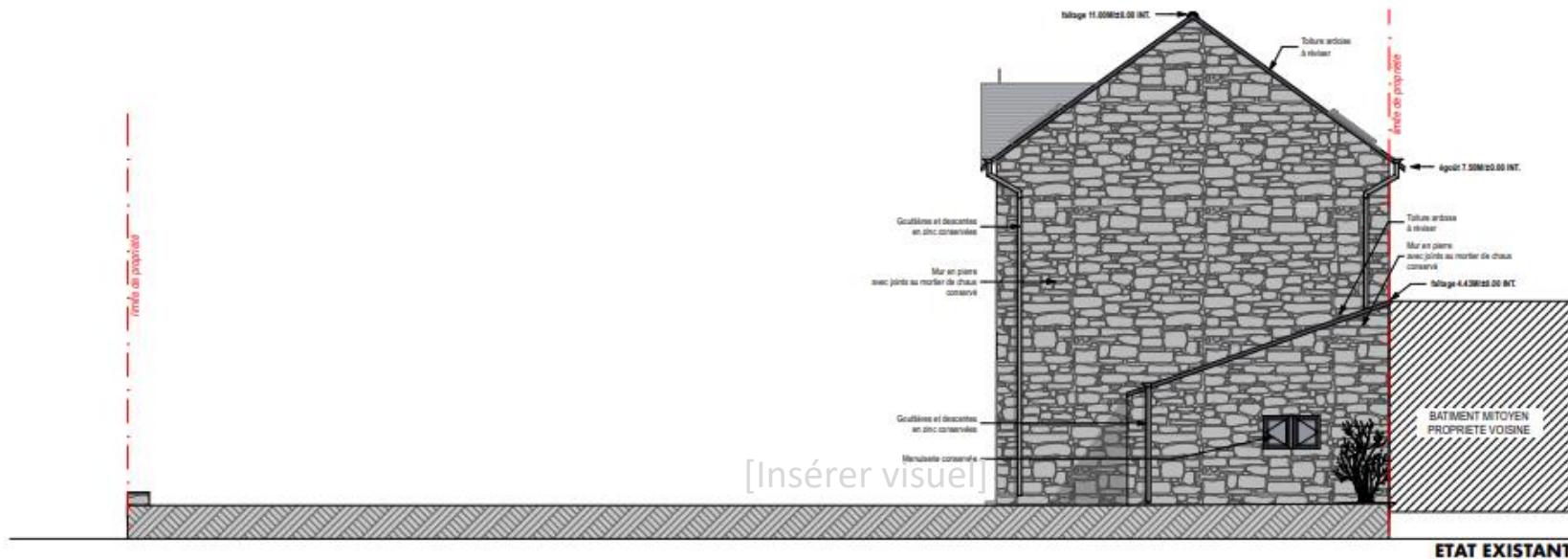
Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

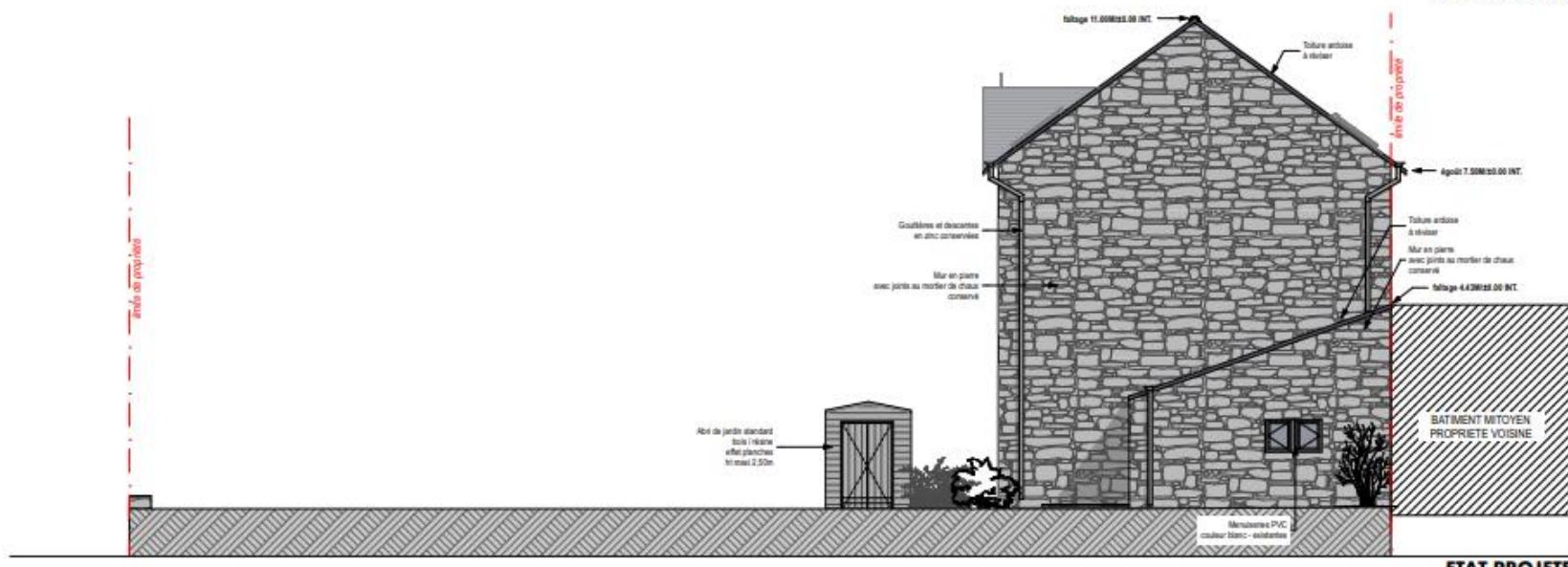
Publié le

ID : 022-200067981-20251209-DEL2025_12_289-DE

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



ETAT EXISTANT



ETAT PROJETÉ

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 022-200067981-20251209-DEL2025_12_289-DE



Direction de l'Aménagement

Service Habitat & Renouvellement urbain

habitat@guingamp-paimpol.bzh