



LLS / FICHE PROJET 2025

Mise à jour 02/02/2025



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_291-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		COMMUNE_BULAT-PESTIVIEN_20251110_ Réhabilitation de maisons de bourg en 5 logements locatifs sociaux	
Nombre de logements sociaux sur site avant l'opération		0	
Nombre de logements sociaux sur site après l'opération		5	
Couplage avec une autre opération (démolitions-reconstructions)		/	
A- NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS SOCIAUX CREEES (HORS DEMOLITIONS-RECONSTRUCTION)			
A1- Dont en ACQUISITION-AMELIORATION		5	+ 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	2	Subv. Agglo = 10% du coût TTC de l'opération (achat + travaux)
	dont PLAI	3	1 000 €
	dont PLAI-A	/	2 000 €
	dont autres (PLS/PSLA...)	/	2 000 €
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 dont autres (PLS...))	...	2 000 €
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		5	1 000€ / logt si gain thermique ≥ 35%
Gain thermique (fournir étude en justificatif)		100%	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 (€ HT)	94 364 €	Acquisition en tout ou partie auprès de la commune : oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" 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
	Coût travaux (€ HT)	762 320 €	
A2 (neuf/VEFA):	Coût acquisition foncier (€ HT)	...	
	Coût de la viabilisation (€ HT)	...	
	Coût travaux (€ HT)	...	
	Coût travaux (€ HT)	...	
B, C ou D (autres opérations):		...	
Coût de revient total de l'opération A, B, C ou D (€ TTC) : 1 140 801 €			
FINANCEMENTS PREVISIONNELS (€ TTC)			
Fonds propres		153 006 €	
Emprunts		326 188 €	
Subvention Etat		27 357 €	
Subvention de droit commun Agglo sollicitée		8 000 €	
Autres subventions (préciser)		453 710 € (dont Région BVPB : 203 710 €, Fonds Vert : 250 000 €)	
Reste à financer (éventuel FIFE* + participation communale équivalente)		172 540 €	
Date prévisionnelle de commencement des travaux		Juin 2026	
Date prévisionnelle de réception des travaux		Juillet 2027	
Autres précisions ou remarques utiles		...	

*Hors opérations neuves, pour un coût de revient situé entre 1800 et 2900€ 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 à 7 Plasenn an Iliz – 22 160 – BULAT-PESTIVIEN
- Parcelles concernées (références cadastrales) : AB 51, 52, 53, 54 et 185 (Nouveauté 2025 : donnée obligatoire / intégration SIG Agglo)
- Date du permis de construire : La demande de permis de construire n'est pas encore déposée
- Date prévisionnelle de commencement des travaux : Juin 2026
- Date prévisionnelle de livraison du chantier : Juillet 2027
- Date prévisionnelle de mise en location par l'opérateur social : Septembre 2027
- Présentation succincte de l'opération :

Acquisition et réhabilitation de 3 maisons de bourg et de leur annexes afin d'y créer 5 logements locatifs sociaux intergénérationnels et une pièce commune pour création de lien social.

.....

.....

.....

.....

► Logements produits :

● Nombre total de logements (y compris hors LLS) : 5	dont logements privés : 0			dont logements publics : 5		
● Nombre de logements sociaux par type :	T1/T1 bis : 1	T2/T2 bis : 3	T3 : 1	T4 : ...	T5 : ...	T6 : ...
● Surface habitable moyenne :	T1/T1 bis : 44 m²	T2/T2 bis : 49 m²	T3 : 67 m²	T4 : ... m²	T5 : ... m²	T6 : ... m²
● Nombre de PLUS et de PLAI :	PLUS : 2	PLAI : 3	PLAI-A : ...	Autres (préciser) : ...		
● Plafonds de loyer appliqués (€/m² SU)	PLUS : 6.84€	PLAI : 6.07€	PLAI-A : ...	Autres (préciser) : ...		
(hors charges, hors annexes) en €/m² de surface utile						

► Caractéristiques par rapport à l'insertion du projet et aux enjeux de développement durable (respect du PLH) :

- « Mixité sociale et intergénérationnelle » : Logements en rez-de-chaussée adaptés aux PMR pour accueil de personnes vieillissantes et logements à l'étage à destination de jeunes couples
- « Logement abordable » : Oui loyers sociaux
- « Logements accessibles (PMR)/adaptés » : Oui 2 logements en rez-de-chaussée de type 1bis et de type 2
Nombre de logements accessibles aux PMR : 2
- « Maîtrise de l'étalement urbain » : Oui réhabilitation de bâti existant à l'abandon
- « Lutte contre la précarité énergétique / maîtrise de la consommation énergétique et limitation du bilan carbone-GES » : Oui réhabilitation thermique : isolation des bâtiments et chauffage pompe à chaleur (étude thermique en cours)

Consommation énergétique prévisionnelle des logements créés (logements neufs) :kWh/m²/an EP → étude thermique en cours

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

- avant travaux : 0 kWh/m²/an EP (pas chauffés actuellement)

- après travaux : kWh/m²/an EP → étude thermique en cours

Gain énergétique moyen : 100 %

- *« Intégration urbaine et paysagère » : bâtiments existants réhabilités dans le respect du patrimoine*
- *« Cadre de vie et revitalisation de la commune » (proximité des services, commerces et équipements, transports) : accueil de nouveaux habitants dans le centre bourg*
- *« Architecture favorisant la vie de quartier et le lien social » : apport de nouveaux habitants dans le centre bourg, lien social avec la création de la salle commune*
- *« Innovation » : la commune est porteuse de projet + emploi de matériaux biosourcés et de moyen de chauffage économe*

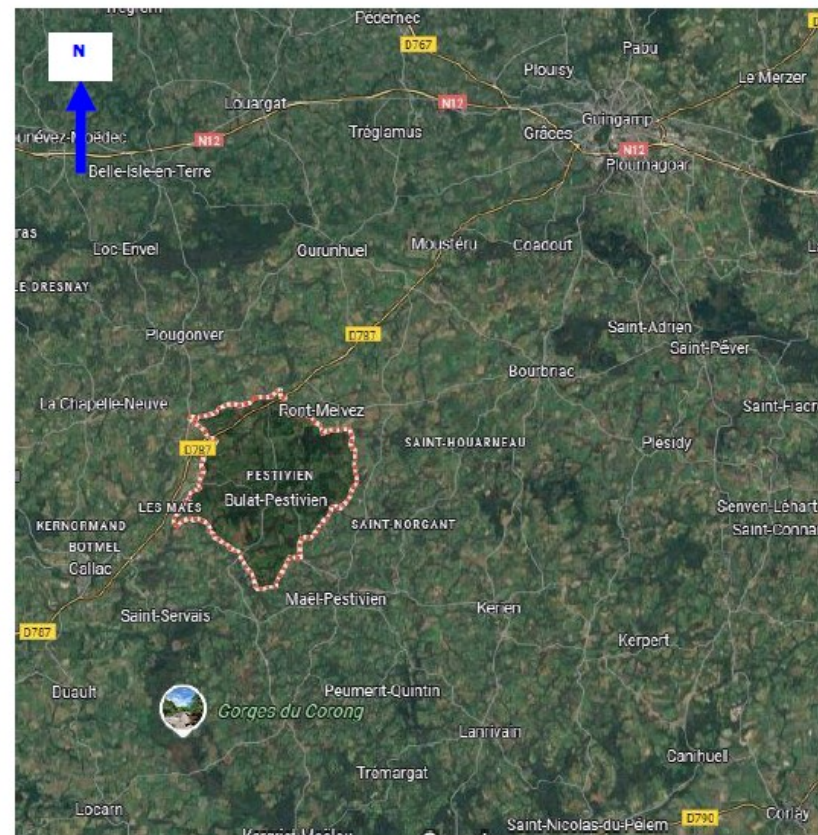
► Remarques/informations complémentaires :

Plan de situation du projet
(commune / quartier)



PLAN DE SITUATION

Ech : 1/20 000^{ème}



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

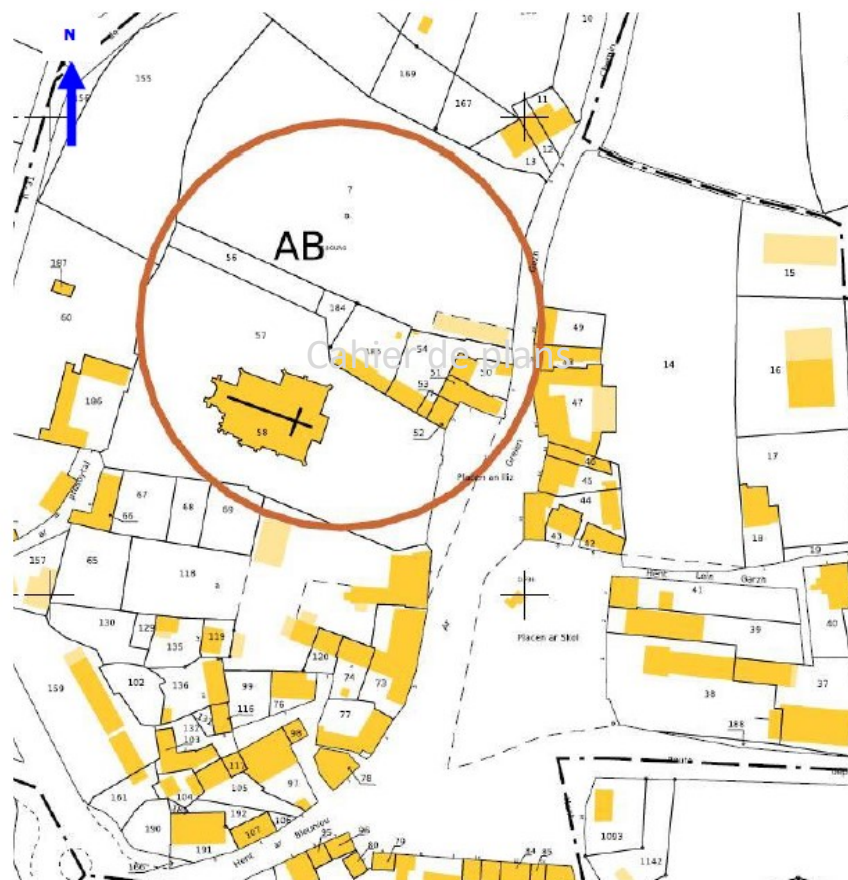
ID : 022-200067981-20251209-DEL2025_12_291-DE

Fiche projet

page 7/10

PLAN CADASTRAL

Ech : 1/1500^{ème}



La friche urbaine concerne les parcelles cadastrées AB n° 51, 52, 53, 54, 184 et 185 pour une contenance de 1620 m².
Les parcelles concernées par le projet sont les parcelles bâties, n° 51, 52, 53 et 54 d'une contenance de 663 m². Les bâtiments ont une surface de plancher de 498,57 m².

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_291-DE

Fiche projet
page 8/10



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



[Insérer visuel]

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 022-200067981-20251209-DEL2025_12_291-DE

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 022-200067981-20251209-DEL2025_12_291-DE



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

02 96 45 39 89

Politique de l'habitat / Habitat social

GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION