

CONVENTION DE FINANCEMENT

entre

TERRES D'ARMOR HABITAT

et

GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMÉRATION

Opération de requalification urbaine du quartier KERNOA – PAIMPOL

Terres d'Armor Habitat
Le Directeur Général
Jean-Denis MEGE

Guingamp-Paimpol Agglomération
Vincent LE MEAUX,
Président

Fait à [Lieu], le [DATE]

PRÉAMBULE

Terres d'Armor Habitat (ci-après « TAH »), Office Public de l'Habitat des Côtes d'Armor et premier bailleur public du département, porte depuis 2021 un ambitieux projet de requalification urbaine du quartier Kerno, situé à Paimpol (22500).

Ce projet, validé en partenariat avec l'ensemble des acteurs institutionnels, vise à transformer profondément un quartier de logements sociaux datés, en répondant simultanément à des enjeux de rénovation énergétique, d'adaptation des typologies, d'amélioration du cadre de vie et de réduction des charges locatives.

Guingamp-Paimpol Agglomération (ci-après « GPA »), en tant qu'EPCI compétent en matière d'habitat et de politique de la ville sur le territoire, est partenaire du projet depuis son origine. Sa participation financière constitue un levier essentiel pour l'équilibre économique de l'opération.

La présente convention a pour objet de fixer les modalités et conditions de la participation financière de GPA au titre de l'opération Kerno, conformément aux délibérations de l'organe délibérant de GPA en date du 7 juillet 2025] et du Bureau du Conseil d'Administration de TAH en date du 12 mars 2026.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Terres d'Armor Habitat, Office Public de l'Habitat, dont le siège social est situé 6, rue des Lys – 22440 PLOUFRAGAN, représenté par Jean-Denis MEGE, Directeur Général, agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration en date du 06 Octobre 2023,

Ci-après désigné « TAH »,

ET

Guingamp-Paimpol Agglomération, Établissement Public de Coopération Intercommunale, dont le siège est situé [ADRESSE GPA], représenté par Vincent LE MEAUX, Président, agissant en vertu de la délibération du Conseil Communautaire en date du 7 juillet 2026,

Ci-après désigné « GPA ».

ARTICLE 1 – HISTORIQUE ET DESCRIPTION DU PROJET

1.1 Contexte et genèse du projet

Le quartier Kerno est idéalement situé à Paimpol. Il comporte un ensemble de bâtiments de logements sociaux construits dans les années 1970-1980, dont les performances thermiques sont très dégradées et dont la configuration ne correspond plus aux attentes des locataires actuels.

Depuis 2021, Terres d'Armor Habitat, en lien avec les collectivités locales et l'ensemble de ses partenaires institutionnels, a engagé une démarche de requalification urbaine globale de ce quartier. Cette démarche a abouti au choix d'un projet lauréat présenté en commission à GPA le 22 avril 2025.

1.2 Programme retenu

L'opération Kerno a porte sur 233 logements existants et s'articule autour de quatre composantes principales :

- Réhabilitation thermique de 194 logements : 142 réhabilitations classiques et 52 réhabilitations thermiques lourdes dont 36 avec modification de la typologie
- 8 créations dans l'existant (bâtiments G et H) suite à la reconfiguration des T4 en T2 ;
- Démolition de 39 logements (bâtiments F et C) ;
- Construction neuve sur site de 19 logements (16 T2 PLUS/PLS et 3 T3 PLS) ;
- Construction d'une chaufferie bois centrale et raccordement à un réseau de chaleur urbain (RCU) desservant l'ensemble du quartier.

1.3 Objectifs environnementaux et sociétaux

Le projet est porté par des objectifs ambitieux dont les résultats dépassent les cibles initiales :

- Atteinte de l'étiquette DPE « B » (niveau BBC Réno) avec un gain énergétique de 58% sur le CEP et de 93% sur les émissions de GES ;
- Utilisation de matériaux biosourcés (isolants en ITE et doublage intérieur) ;
- Réemploi in situ et ex situ de matériaux ;
- Objectif RE 2028 pour la construction neuve ;
- Adaptation au vieillissement et accessibilité PMR ;

1.4 Planning prévisionnel

La notification du marché a eu lieu en juin 2025. La période de conception court jusqu'en février 2025 (APD, PRO, dépôt des permis, démarrage des travaux de désamiantage). La période de réalisation s'échelonne de 2025 à fin 2027 selon l'ordre suivant :

Tranche de travaux	Début prévisionnel	Fin prévisionnelle
Démolition F et C	Février 2026	Juillet 2026
Réhabilitation F, I, C	Mai 2026	Mai 2027
Réhabilitation D, A, E	Aout 2026	Décembre 2027
Réhabilitation lourde G et H	Septembre 2026	Décembre 2027
Construction neuve (19 LLS)	Septembre 2026	Décembre 2027
Chaufferie bois	Septembre 2026	Décembre 2027

ARTICLE 2 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir :

- Les conditions et modalités de la participation financière de GPA au projet de requalification urbaine Kerno a ;
- Le plan de financement de l'opération et la répartition des subventions par volet ;
- L'échéancier de versement de la participation de GPA ;
- Les obligations réciproques des parties en termes de suivi, de reporting et de justifications.

ARTICLE 3 – BUDGET DE L'OPÉRATION ET PLAN DE FINANCEMENT

3.1 Synthèse des coûts par volet

Le coût total de l’opération Kernoa est évalué comme suit, sur la base des projections réalisées après le choix du lauréat :

Composante	Coût HT (€)	Coût TTC (€)	Principe aide GPA	Aide GPA (€)
Démolition partielle F et C (39 LLS)	1 483 950	1 777 345	10% du coût HT	148 395
Restructuration A,D,E,G,H (36 LLS) et Divisions/créations G,H (8 LLS)	4 846 534	5 234 256	10% du coût HT	484 653
Construction neuve sur site (19 LLS)	2 747 530	3 016 203	10% du coût HT	274 753
Réhabilitation thermique classique A,C,D,E,F,I (158 LLS)	9 208 923	10 132 071	1 500 €/logement	237 000
Réseau de chaleur + chaufferie bois	1 005 750	1 206 900	Sans objet	0
Reconstruction hors site (12 LLS)	NC	NC	NC	NC
TOTAL OPÉRATION	19 292 687	21 366 775		1 144 801

3.2 Détail du plan de financement – Démolition

Le coût total TTC des travaux de démolition (bâtiments F et C, 39 logements) est de 1 777 345 € TTC (1 450 000 € HT travaux + 33 950 € HT honoraires). La participation de GPA s’élève à 148 395€. Le plan de financement se décompose comme suit :

Financier	Montant (€)
Action Logement	312 000
Subvention EPCI (Guingamp-Paimpol Agglomération)	148 395
Fonds propres Terres d'Armor Habitat	1 316 950
TOTAL	1 777 345

3.3 Détail du plan de financement – Construction neuve

La construction neuve de 19 logements (16 T2 + 3 T3) représente un coût de revient prévisionnel de 3 016 203 € TTC. La participation de GPA s'élève à 274 753 €.

Le plan de financement se décompose comme suit :

Source de financement	Montant (€)
Subvention EPCI (Guingamp-Paimpol Agglomération)	274 753
Subvention CD 22	214 700
Subvention Etat	11
Prêts	2 074 309
Fonds propres (15%)	452 430
TOTAL	3 016 203

3.4 Détail du plan de financement – Réhabilitation (194 logements)

Le coût total de l'opération de réhabilitation s'élève à 15 366 327 € TTC. La participation de GPA s'élève à 721 653 €.

Le plan de financement se décompose comme suit :

Source de financement	Montant (€)
Subvention EPCI (Guingamp-Paimpol Agglomération)	721 653
Subvention Conseil Régional (BVB)	150 000
Subvention Conseil Départemental	999 200
Subvention CD 22 Éco-matériaux	158 000
CEE	202 000
Fonds propres TAH	1 334 633
Éco-prêt	2 649 000
Prêt PAM CDC	9 151 840
TOTAL	15 366 327

La base de calcul de la subvention EPCI pour la réhabilitation est la suivante :

- Réhabilitation classique : 1 500 € par logement, pour 158 logements, soit **237 000 €**
- Réhabilitation lourde : 10% du coût HT de l'opération. La réhabilitation lourde des bâtiments G et H et des logements isolés dans les bâtiments A,D et E est chiffrée à 4 846 534 € HT. Soit une participation de GPA à hauteur de **484 653 €**

ARTICLE 4 – MONTANT ET MODALITÉS DE LA PARTICIPATION DE GPA

4.1 Montant total

La participation financière totale de Guingamp-Paimpol Agglomération au titre de l'opération Kerno a est arrêtée à :

1 144 801 €

(Un million cent quarante-quatre mille huit cent un euros)

Ce montant est réparti par volet comme suit :

Volet	Participation GPA (€)
Démolition partielle F et C	148 395,00
Réhabilitation lourde y compris Restructuration / création (36+8 LLS)	484 653,40
Construction neuve sur site (19 LLS)	274 753,00
Réhabilitation thermique classique (158 LLS)	237 000,00
TOTAL	1 144 801,40

4.2 Conditions d'attribution

La participation de GPA est attribuée sous réserve des conditions suivantes :

- La réalisation effective des travaux correspondant à chaque tranche, dans le respect des objectifs environnementaux et programmatiques définis à l'article 1 ;
- La transmission par TAH des justificatifs requis à chaque appel de fonds (cf. article 5) ;

ARTICLE 5 – ÉCHÉANCIER DE VERSEMENT

La participation de GPA est versée en quatre tranches, liées à l'avancement des travaux, selon l'échéancier suivant :

N°	Fait générateur	Échéance prévis.	Montant (€)
1	Fin démolition + fin réha bâtiments C, I et F	S1 2027	350 000,00
2	Fin du bâtiment neuf (19 LLS)	S2 2027	250 000,00
3	Fin réha bâtiments A, D et E	S1 2028	300 000,00
4 – Solde	Fin réha lourde G et H (solde)	S2 2028	244 801,40
	TOTAL		1 144 801,40

Chaque versement sera accompagné d'un appel de fonds établi par TAH, auquel seront joints :

- Un relevé d'avancement des travaux signé par le maître d'œuvre ;
- Une attestation d'achèvement de la tranche concernée ;

GPA s'engage à procéder au versement dans un délai de 60 jours à compter de la réception de l'appel de fonds complet et régulier.

ARTICLE 6 – SUIVI ET OBLIGATIONS DE REPORTING

TAH s'engage à informer régulièrement GPA de l'avancement de l'opération. À ce titre, TAH transmettra à GPA :

- Un compte-rendu annuel d'avancement physique et financier de l'opération, avant le 31 mars de chaque année ;
- Toute modification substantielle du programme ou du plan de financement dans un délai d'un mois suivant sa décision ;
- Un bilan définitif de l'opération dans les six mois suivant la réception des derniers travaux.

ARTICLE 7 – CARACTÈRE PROVISIONNEL DES SUBVENTIONS CALCULÉES SUR LA BASE DU COÛT RÉEL DES TRAVAUX

Pour les volets dont la participation de Guingamp-Paimpol Agglomération est calculée sur la base de 10 % du coût hors taxes des travaux (Construction neuve, restructuration et les divisions/créations au sein des bâtiments G et H) — les montants inscrits à la présente convention sont établis sur la base des estimations prévisionnelles arrêtées après le choix du lauréat, conformément aux projections disponibles à la date de signature.

Ces montants ont, par nature, un caractère provisionnel. Ils sont susceptibles d'évoluer, à la hausse comme à la baisse, en fonction du montant réel des travaux constaté en fin d'opération.

Le montant définitif de la participation de Guingamp-Paimpol Agglomération au titre de ces volets sera arrêté lors de la demande de versement du solde, sur présentation par Terres d'Armor Habitat des justificatifs suivants :

- Le décompte général et définitif (DGD) établi par le maître d'œuvre et accepté par l'ensemble des entreprises ;
- Le bilan financier actualisé de l'opération.

Le montant ainsi recalculé se substituera de plein droit aux montants provisionnels inscrits dans la présente convention, sans qu'il soit nécessaire de conclure un avenant, dans la limite d'un écart de 5 % par rapport au montant prévisionnel. Au-delà de ce seuil, un avenant devra être établi.

ARTICLE 8 – CONDITIONS SUSPENSIVES ET MODIFICATIONS

7.1 Conditions suspensives

La présente convention est conclue sous les conditions suspensives suivantes :

- L'obtention des permis de construire et de démolir nécessaires à la réalisation du programme ;
- L'obtention de l'ensemble des financements publics inscrits au plan de financement prévisionnel de chaque volet ;
- La délibération du Conseil Communautaire de GPA autorisant la signature de la présente convention.

7.2 Modifications

Toute modification substantielle du programme, du budget ou du plan de financement de l'opération devra faire l'objet d'un avenant à la présente convention, signé par les deux parties. Est considérée comme substantielle toute modification affectant le montant de la participation de GPA de plus de 5%.

ARTICLE 9 – RÉSILIATION

En cas de non-respect par l'une des parties de ses obligations, l'autre partie peut, après mise en demeure restée sans effet pendant trente (30) jours, résilier la présente convention.

En cas de renonciation au projet ou d'abandon de tout ou partie des travaux, TAH devra rembourser à GPA les sommes déjà versées au prorata des travaux non réalisés, sauf accord express de GPA.

En cas de force majeure dûment justifiée, les obligations des parties sont suspendues le temps nécessaire. Les parties se concertent pour définir les nouvelles modalités d'exécution.

ARTICLE 10 – RÈGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher une solution amiable avant tout recours contentieux.

À défaut de solution amiable dans un délai de deux (2) mois suivant la notification du différend, tout litige sera soumis à la juridiction administrative compétente, soit le Tribunal Administratif de Rennes.

ARTICLE 11 – DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de sa date de signature par les deux parties. Elle prend fin à la date de versement du solde final de la participation de GPA ou, au plus tard, le 31 décembre 2028.

ARTICLE 12 – SIGNATURES

Fait en deux exemplaires originaux.

Pour Terres d'Armor Habitat,

Pour Guingamp-Paimpol Agglomération,

Le Directeur Général
Jean-Denis MEGE

Le Président
Vincent LE MEAUX

Signature :

Signature :
