



FICHE PROJET 2024



Envoyé en préfecture le 25/10/2024

Reçu en préfecture le 25/10/2024

Publié le 25.10.2024

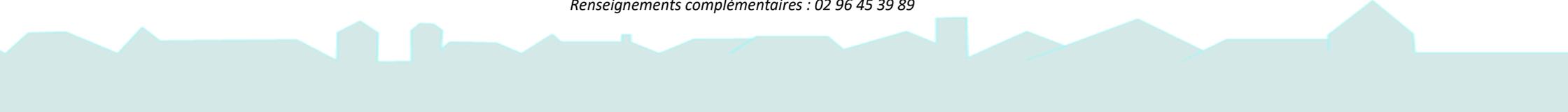
ID : 022-200067981-20241015-DEL2024_10_222-DE

► 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



(présente page à adresser par mail à habitat@guingamp-paimpol.bzh au format Excel ou compatible (fichier « PLAN_PREVISIONNEL_DE_FINANCEMENT_PLS_2024.xls »)

| DESIGNATION OPERATION | | | |
|---|-----------------------------|--|--|
| Nom de l'opération | | ACQUISITION AMELIORATION D'UN LOGEMENT 13 RUE DU GRAND TROTIEUX GUINGAMP | |
| Nombre de logements sociaux sur site avant l'opération | | 1 | ** date demande de subvention *GH : Guingamp Habitat, TAH : Terres d'Armor Habitat, LF : Les foyers, AH : Armorique Habitat, COOP : Coopalis, LR : La Rance |
| Nombre de logements sociaux sur site après l'opération | | 1 | |
| Couplage avec une autre opération (démolitions-reconstructions) | | | |
| A- NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS SOCIAUX CREEES (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) |
| | dont PLAI | | 1 000 € |
| | dont PLAI-A | 1 | 2 000 € |
| | dont autres (PLS/PSLA...) | ... | 2 000 € |
| | | | 1 000 € |
| | | | Plafond : 20 000€/logement |
| 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. 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% |
| 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) | 35500 |
| A2 (neuf/VEFA): | | Coût travaux (€ TTC FISCAL) | 47584 |
| | | Coût acquisition foncier (€ HT) | ... |
| | | Coût de la viabilisation (€ HT) | ... |
| | | Coût travaux (€ HT) | ... |
| 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) : | | 83084 | |
| FINANCEMENTS PREVISIONNELS (€ TTC) | | | |
| Fonds propres | | 12 996 | |
| Emprunts | | 30 000 | |
| Subvention Etat | | 16 780 | |
| Subvention de droit commun Agglo sollicitée | | 2000 | |
| Autres subventions (préciser) | | 3 000 Département + 8 308 PAE 10% + 10 000 PAE SUBV PREFINANCEMENT | |
| Reste à financer (éventuel FIFE* + participation communale équivalente) | | 0 | |
| Date prévisionnelle de commencement des travaux | | 10/2024 | |
| Date prévisionnelle de réception des travaux | | 01/2025 | |
| Autres précisions ou remarques utiles | | ... | |

Acquisition en tout ou partie auprès de la commune : oui non
 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

*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 : **13 rue du Grand Trotrieux 22200 GUINGAMP**
- ▶ Parcelles concernées (références cadastrales) : **AH 0136**
- ▶ Date du permis de construire :
- ▶ Date prévisionnelle de commencement des travaux : **10/2024**
- ▶ Date prévisionnelle de livraison du chantier : **01/2025**
- ▶ Date prévisionnelle de mise en location par l'opérateur social : **01/2025**
- ▶ Présentation succincte de l'opération :

Le présent projet est l'acquisition-amélioration d'une maison située à Guingamp 13 rue du Grand Trotrieux à Guingamp.

Cette maison sera financée par un PLAI-A, avec réalisation de travaux de mise en conformité électrique, isolation thermique à l'étage, salle de bain. Actuellement le chauffage est au gaz, nous changeons uniquement la chaudière

▶ Logements produits :

| | | | | | | |
|--|--------------------------------|--|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| • Nombre total de logements (y compris hors LLS) :1 | dont logements privés : | | | Dont logements publics : 1 | | |
| • Nombre de logements sociaux par type : | T1/T1 bis : ... | T2/T2 bis : 1 | T3 : | T4 : ... | T5 : ... | T6 : ... |
| • Surface habitable moyenne : | T1/T1 bis : ... m ² | T2/T2 bis : 41.13 m² | T3 : ... m ² | T4 : ... m ² | T5 : ... m ² | T6 : ... m ² |
| • Nombre de PLUS et de PLAI : PLUS : | PLAI : 0 | PLAI-A : 1 | Autres (préciser) : ... | | | |
| • Plafonds de loyer appliqués (€/m² SU) | PLUS : ... | PLAI : ... | 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 » : 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 dans un espace enclavé proche des commerces.
- « Logement abordable » : L'obtention d'un prêt et subventions spécifiques ont permis la mise en place d'un logement en PLAI-A (prêt Locatif Aidé d'Intégration) et sera de ce fait réservé aux personnes en situation de grande précarité. 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 » : 0
Nombre de logements accessibles aux PMR : 0
- « 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 :

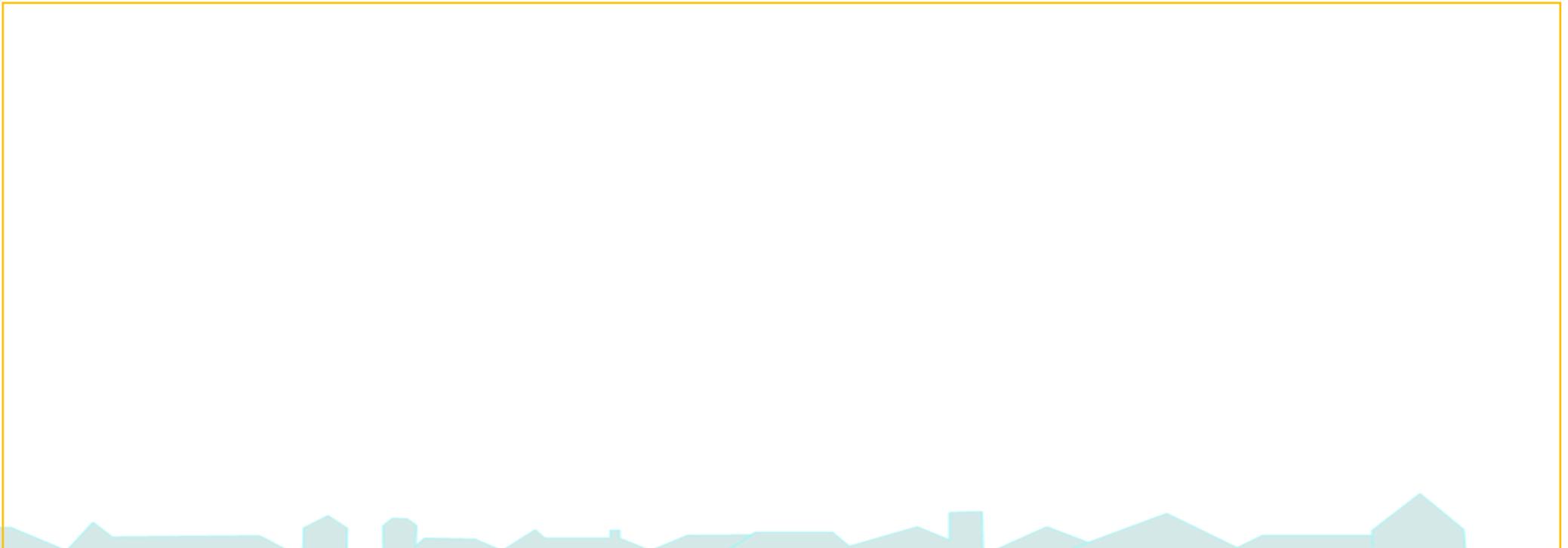
- avant travaux : kWh/m²/an EP

- 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.

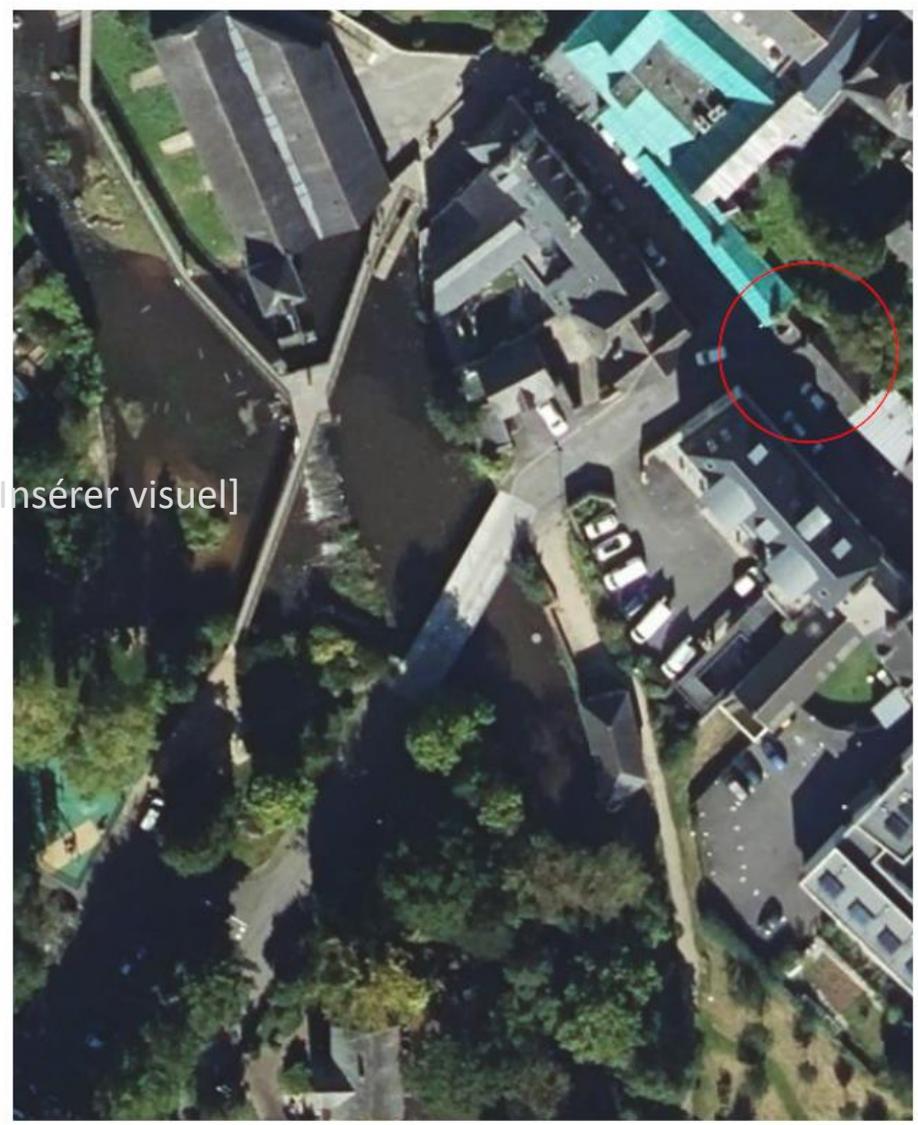
► Remarques/informations complémentaires :



Plan de situation du projet (commune / quartier)

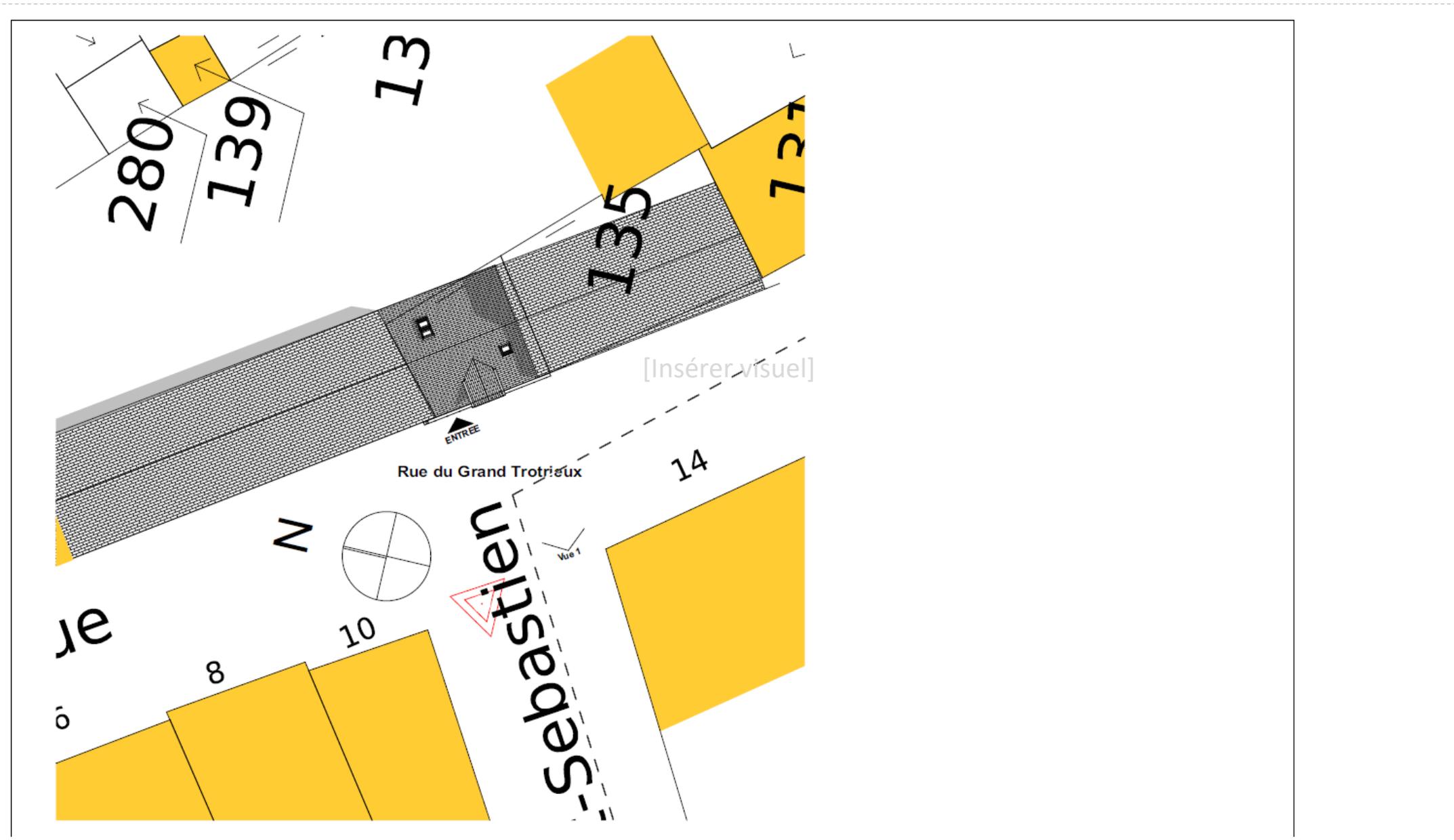


Cadastre



[Insérer visuel]

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



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



Envoyé en préfecture le 25/10/2024

Reçu en préfecture le 25/10/2024

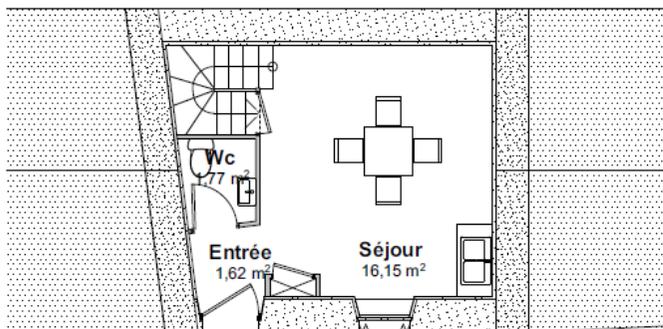
Publié le

ID : 022-200067981-20241015-DEL2024_10_222-DE

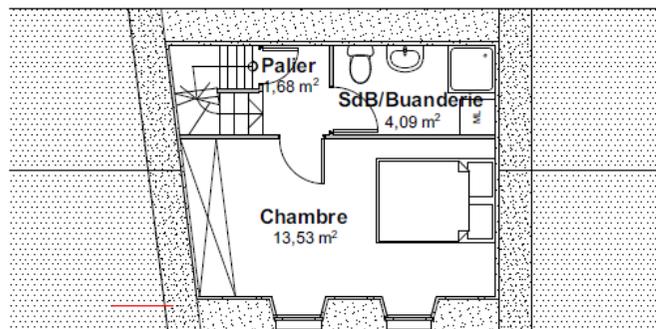
Fiche projet
page 7/10



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

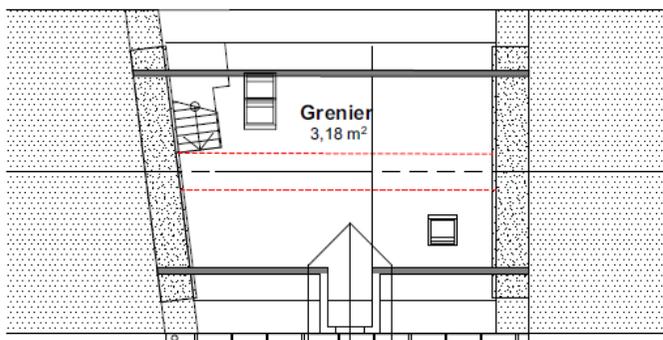


RdC



R+1

[insérer visuel]



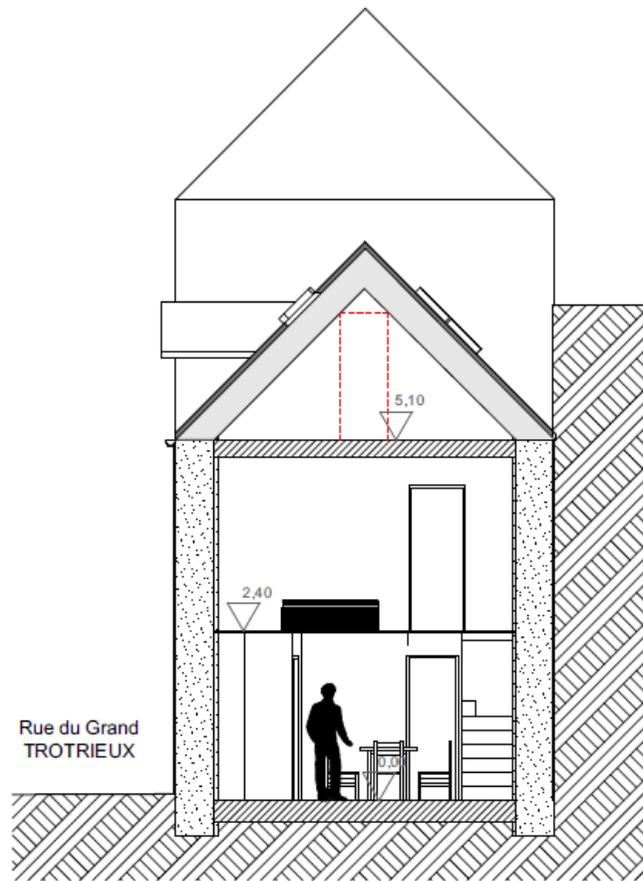
R+2

| | Pièces | Surface |
|-----|---------------|-----------------|
| RdC | Entrée | 1,62 |
| | Séjour | 16,15 |
| | Wc | 1,77 |
| R+1 | Chambre | 13,53 |
| | Palier | 1,68 |
| | SdB/Buanderie | 4,09 |
| R+2 | Grenier | 3,18 |
| | | 42,02 m² |

Surfaces Habitables - Projet

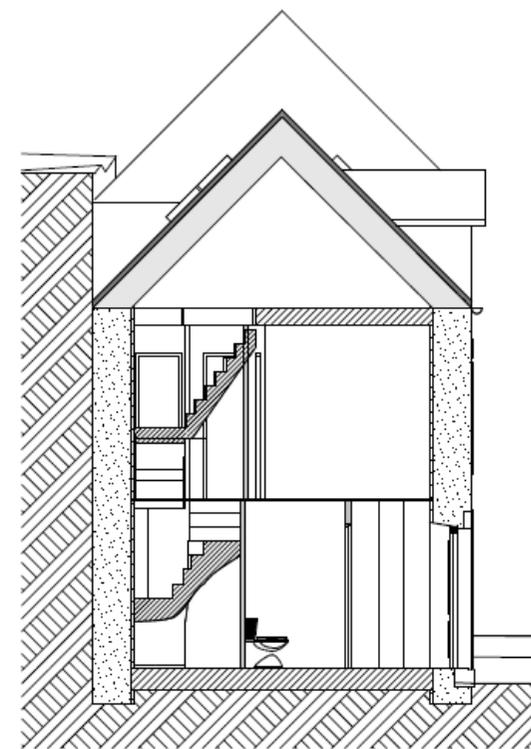


Façade Sud



Rue du Grand
TROTIEUX

Coupe AA



Coupe BB



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

02 96 45 39 89