

LLS / FICHE PROJET 2026

Mise à jour 06/01/2026



► 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 : 06 76 01 35 95

DESIGNATION OPERATION			
Nom de l' opération		BEGARD_22/10/2024_TERRES D'ARMOR HABITAT_RUE MADELEINE BRES_20	
Nombre de logements sociaux sur site avant l'opération		LOGTS	
Nombre de logements sociaux sur site après l'opération		20...	
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	0...	Subv. Agglo = 10% du coût TTC de l'opération (achat + travaux)
	dont PLAI	0...	1 000 €
	dont PLAI-A	0...	2 000 €
	dont autres (PLS/PSLA...)	0...	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 "	7...	2 000 €
	dont PLAI	3...	2 500 €
	dont PLAI-A	...	3 500 €
	dont PSLA (>20 logements/Ha dont autres (RU PLUS...))	10...	2 000 €
B- DEMOLITION-RECONSTRUCTION : NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS NEUFS CORRESPONDANT A UNE RECONSTITUTION			
B1- Nombre total de logements démolis		0...	Financement de B1 -B2 sur le modèle A-1. Si B3>B1, excédent financé sur le modèle A2
B2- Nombre de logements non reconstruits		0...	
B3- Nombre de logements reconstruits (préciser dans ce cas les produits-logement : PLUS-CD...)		0...	
C- DIVISIONS : NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS CREEES PAR DIVISION (HORS DOUBLE COMPTE AVEC A)			
C1- Nombre de logements divisés		0...	Financement de C2 sur le modèle A2
C2 - Nombre de logements créés, hors A (préciser dans ce cas les produits-logement : PLUS-CD...)		0...	
D – REHABILITATIONS			
Nombre de logements réhabilités		0	1 000€ / logt si gain thermique ≥ 35%
Gain thermique (fournir étude en justificatif)		0	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)	0...	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
A2 (neuf/VEFA):	Coût travaux (€ HT)	0...	
	Coût acquisition foncier (€ HT)	692 198€...	
	Coût de la viabilisation (€ HT)	0...	
B, C ou D (autres opérations):	Coût travaux (€ HT)	1 538 218€...	
	Coût travaux (€ HT)	...	
Coût de revient total de l'opération A, B, C ou D (€ TTC) :		2 883 838,40 €	
FINANCEMENTS PREVISIONNELS (€ TTC)			
Fonds propres		230 707€	
Emprunts		2 280 682€	
Subvention Etat (dont 30 000€ RFI)		48 857€	
Subvention de droit commun Agglo sollicitée		21 500 (neuf) + 162 092,40 (RU)	
Autres subventions (CD22)		140 000€	
Reste à financer (éventuel FIFE* + participation communale équivalente)		0 €	
Date prévisionnelle de commencement des travaux		12/03/2025	
Date prévisionnelle de réception des travaux		30/09/2026	
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 et 4 rue Madeleine Bres (Victor Hugo) à BEGARD.....
- Parcelles concernées (références cadastrales) : AD194, AD273 et AD284..... (Nouveauté 2026 : donnée obligatoire / intégration SIG Agglo)
- Date du permis de construire : ...22/10/2024.....
- Date prévisionnelle de commencement des travaux : ...mars 2025.....
- Date prévisionnelle de livraison du chantier : ...septembre 2026.....
- Date prévisionnelle de mise en location par l’opérateur social : ...octobre/novembre 2026.....
- Présentation succincte de l’opération :

Acquisition de 20 logements collectifs répartis sur 2 bâtiments

- 6 T2, 10 T3 et 4 T4
- 10 PLUS RU, 7 PLUS et 3 PLAI
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 1 328,34 m²
- Les logements en RDC bénéficieront d’un jardin privatif et d’un abri de jardin ; ceux en étage d’un balcon ou d’une loggia. Chaque logement bénéficiera d’une place de stationnement aérien.
- Objectif thermique envisagé : RE 2020

► Logements produits :

● Nombre total de logements (y compris hors LLS) :	dont logements privés :			dont logements publics : 20.....		
● Nombre de logements sociaux par type :	T1/T1 bis : ...	T2/T2 bis : 6...	T3 : 10...	T4 : 4	T5 : ...	T6 : ...
● Surface habitable moyenne :	T1/T1 bis : ... m²	T2/T2 bis : 53m²	T3 : 66m²	T4 : 84m²	T5 : ... m²	T6 : ... m²
● Nombre de PLUS et de PLAI :	PLUS : 7...	PLAI : 3...	PLAI-A : ...	Autres (préciser) : 10 PLUS RU		
● Plafonds de loyer appliqués (€/m² SU)	PLUS : 6.34€...	PLAI : 5.61€...	PLAI-A : ...	Autres (préciser) : ...		
<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 » :
- « Logement abordable » :
- « Logements accessibles (PMR)/adaptés » : ...Logements adaptables selon réglementation PMR.....

Nombre de logements accessibles aux PMR :

- « Maîtrise de l'étalement urbain » :

- « Lutte contre la précarité énergétique / maîtrise de la consommation énergétique et limitation du bilan carbone-GES » :

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 » :



- « Cadre de vie et revitalisation de la commune » (proximité des services, commerces et équipements, transports) :

- « Architecture favorisant la vie de quartier et le lien social » :

- « Innovation » :

► Remarques/informations complémentaires :

Acquisition en VEFA de 20 logements collectifs auprès du promoteur IPCS, représentant une surface habitable prévisionnelle totale de 1 328,34 m², accompagnée de 20 places de stationnement aérien.

Cette opération s'inscrit dans le cadre du renouvellement urbain du quartier Ernest Renan rue Madeleine Bres à Bégard et permet la reconstitution hors site de 10 logements. À ce titre, ces 10 logements financés en PLUS bénéficient du bonus RFI (Recyclage Foncier et Immobilier).

Le programme comprend :

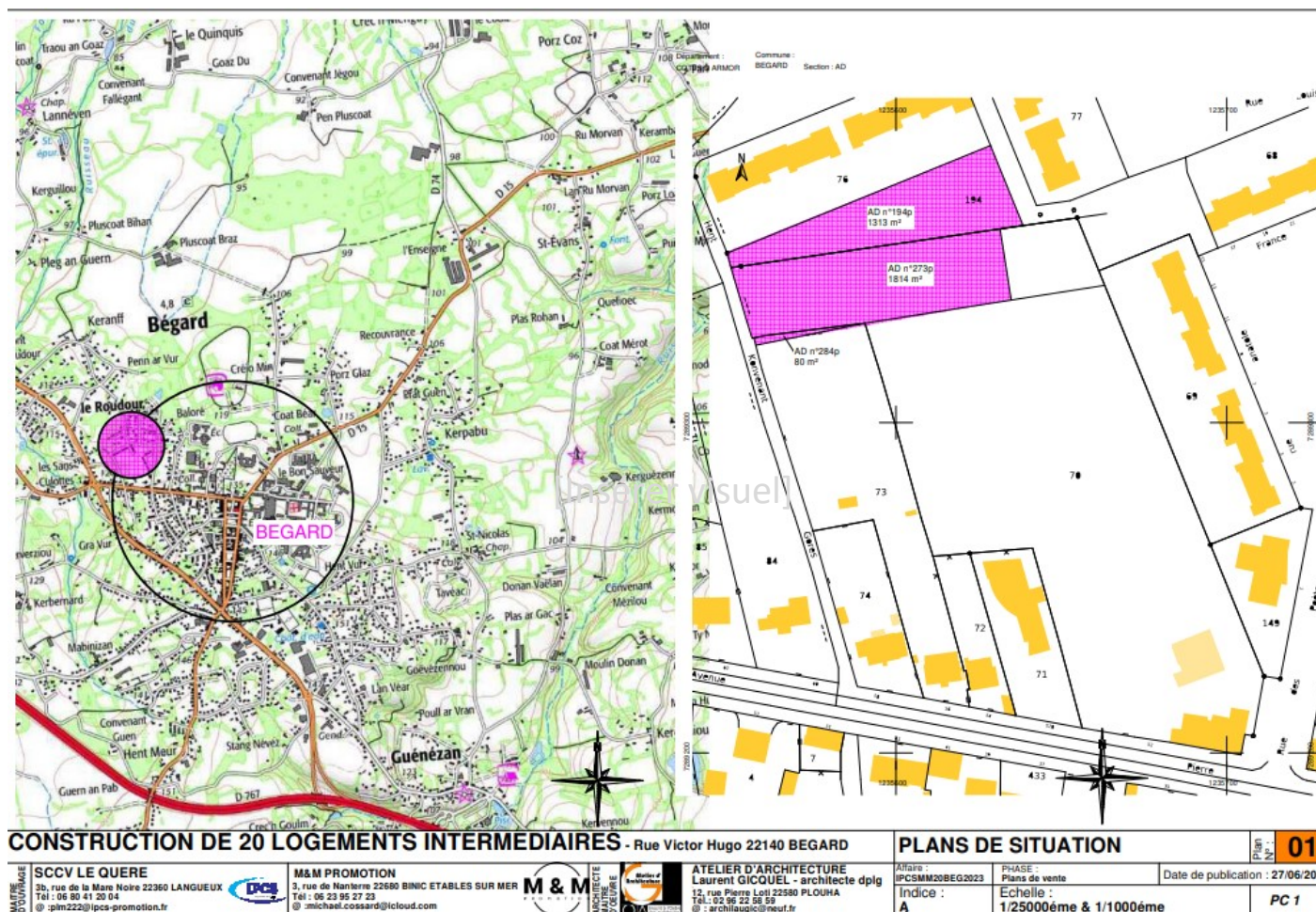
- 20 logements collectifs répartis sur 2 bâtiments ;
- 6 logements T2, 10 logements T3 et 4 logements T4 ;
- une répartition des financements de 10 logements PLUS RU, 7 logements PLUS et 3 logements PLAII ;
- une surface habitable prévisionnelle totale de 1 328,34 m².

Les logements situés en rez-de-chaussée disposeront d'un jardin privatif et d'un abri de jardin, tandis que les logements en étage bénéficieront d'un balcon ou d'une loggia. Chaque logement sera doté d'une place de stationnement aérien.

Le projet vise une performance énergétique conforme à la RE 2020.

Cette opération répond à un double objectif :

- assurer la reconstitution hors site de 10 logements dans le cadre du renouvellement urbain du quartier Ernest Renan à Bégard ;
- contribuer à la production de 10 logements locatifs sociaux supplémentaires en réponse aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH).



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

Envoyé en préfecture le 08/10/2026

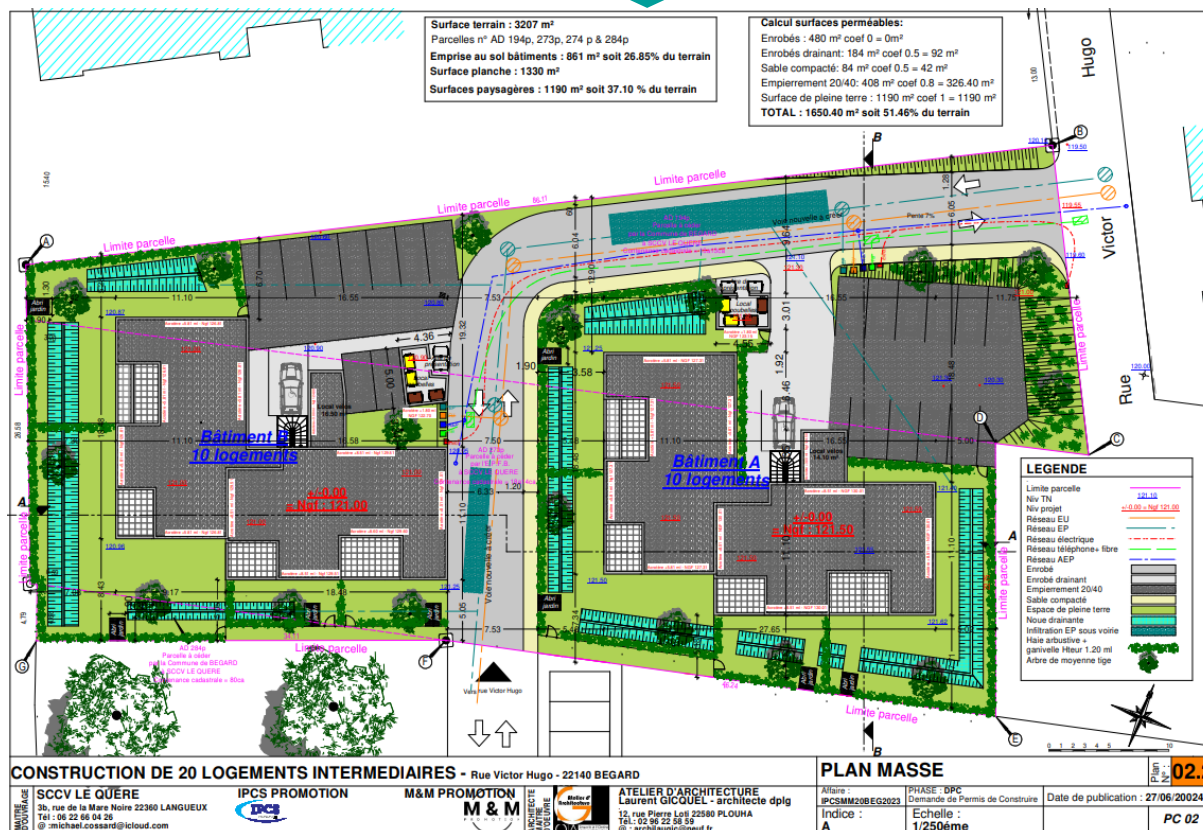
Reçu en préfecture le 08/10/2026

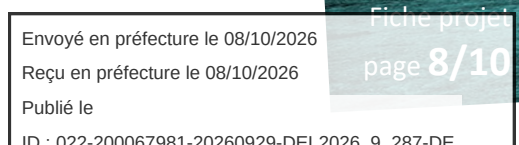
Publié le

ID : 022-200067981-20260929-DEL2026_9_287-DE

Fiche projet

page 7/10





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



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



[Insérer visuel]

[Insérer visuel]

Envoyé en préfecture le 08/10/2026

Reçu en préfecture le 08/10/2026

Publié le

ID : 022-200067981-20260929-DEL2026_9_287-DE

Envoyé en préfecture le 08/10/2026

Reçu en préfecture le 08/10/2026

Publié le

ID : 022-200067981-20260929-DEL2026_9_287-DE



habitat@guingamp-paimpol.bzh

06 76 01 35 95

Politique de l'habitat / Habitat social

GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION