

**QUIMPER BRETAGNE
OCCIDENTALE
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 1er février 2018
Rapporteur :
Madame Marie-Thérèse LE ROY**

N° 26

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :
- la publicité (par voie d'affichage), pour une durée de deux mois,
à compter du : 07/02/2018
- la transmission au contrôle de légalité le : 06/02/2018
(accusé de réception du 06/02/2018)

*Acte original consultable au service des assemblées
Hôtel de Ville et d'agglomération
44, place Saint-Corentin – CS 26004 - 29107 Quimper Cedex*

**Reconduction en 2018 de 'Ma première pierre', dispositif d'aide à la primo-accession
pour les ménages modestes**

Issu du PLH (Programme local de l'habitat), le dispositif « Ma première pierre » est une aide financière proposée par la communauté d'agglomération aux primo-accédants modestes sur son territoire. Depuis sa mise en œuvre en 2012, il est chaque année reconduit, et éventuellement adapté, par le conseil communautaire. Le présent rapport en fixe les modalités pour l'année 2018.

Le PLH (Programme local de l'habitat) 2011-2016, prorogé jusqu'à fin 2018, de la communauté d'agglomération vise à permettre un développement du territoire et, notamment, à répondre à l'évasion du territoire de certaines catégories de populations, dont les jeunes ménages modestes ou à revenus moyens qui, en raison notamment des coûts du foncier, ont tendance depuis quelques années à partir habiter hors périmètre de l'agglomération. C'est dans ce cadre que, en 2012, le dispositif « Ma première pierre » d'aide aux primo-accédants a été mis en œuvre.

En 2014, le dispositif a été simplifié et l'aide prend désormais la forme unique d'un prêt à taux zéro pour l'acquisition d'un logement, qu'il soit neuf ou ancien (auparavant, une distinction existait selon la nature du logement acquis ; le prêt à taux zéro était proposé pour un logement neuf ; pour les logements anciens en revanche, il s'agissait d'une subvention pour des travaux d'amélioration énergétique).

Cette harmonisation et simplification, approuvée par le conseil communautaire du 7 février 2014, reconduite chaque année depuis, a permis d'améliorer sensiblement l'attractivité et la lisibilité du dispositif. On a ainsi constaté depuis 2014 un intérêt croissant de la part des ménages et des partenaires (organismes bancaires), qui s'est traduit par une forte progression du nombre d'aides accordées permettant d'atteindre et même de dépasser le calibrage initial du dispositif (prévisionnel de 50 dossiers par an dans le PLH) :

	Nombre de dossiers	Dont neuf	Dont ancien
2012	4	2	2
2013	17	9	8
2014	17	3	14
2015	51	7	44
2016	62	13	49
2017 (au 15.12)	58	20	38

Par ailleurs, il est à noter que ce dispositif a été mobilisé sur 11 communes de l'agglomération en 2017.

Il est proposé de reconduire ce dispositif pour l'année 2018.

Il est précisé que le dispositif repose sur des conventions conclues avec les établissements bancaires ; celles-ci sont annuelles et signées chaque année pour l'année suivante. Dans ce cadre, le dispositif sera applicable sur l'ensemble du territoire de l'EPCI à partir du 1^{er} février 2018.

Les critères et modalités du dispositif proposés pour 2018 sont les suivantes :

Critères d'éligibilité du ménage

- Primo-accédant (non propriétaire de sa résidence principale depuis au moins 2 ans)
- Ayant des revenus inférieurs ou égaux aux plafonds de ressources PSLA en vigueur à la date du dépôt de dossier auprès de la collectivité

Plafonds de ressources PSLA au 1^e janvier 2017 :

<i>Nb personnes occupant le logement</i>	<i>Revenu fiscal de référence</i>
2	31 841 €
3	36 831 €
4	40 812 €
5 et +	44 782 €

- Modularité de l'aide selon la composition familiale, afin d'être plus attractif pour les jeunes couples et/ou familles avec enfants (dispositif non ouvert aux personnes seules).

Critères d'éligibilité du projet

Critères communs aux logements neufs et anciens :

- Acquisition d'un logement à usage de résidence principale et situé sur le territoire de l'EPCI
- Taille T3 minimum

- Interdiction de revendre le bien dans les 5 premières années sous peine de remboursement à la collectivité de l'aide accordée

Critères spécifiques pour l'achat d'un logement neuf :

- Achat en VEFA (hors PSLA ou contrat de location-accession) ou construction d'une maison individuelle
- Surface minimum : 60 m² en collectif / 80 m² en individuel
- Surface maximale du terrain : 600 m²
- Montant maximum d'opération : 160 000 € HT et hors frais
- Prix maximum en collectif : 2 100 € HT / m²

Critères spécifiques pour l'achat d'un logement ancien :

- Logement collectif ou individuel
- Hors vente HLM
- Montant maximum d'achat : 130 000 euros nets vendeur
- Etiquette énergétique (DPE) : A, B, C ou D.
- Si l'étiquette énergétique (DPE) est de catégorie E, F, G, il sera demandé au ménage un engagement écrit (déclaration sur l'honneur) à réaliser des travaux d'amélioration énergétique.

Dérogations

L'EPCI pourra accorder une dérogation à certains critères, dans les cas suivants :

- aux critères de surface et de coût d'opération pour les ménages comprenant une personne en situation de handicap (sur présentation du justificatif de ce handicap). Le dépassement des seuils fixés par chacun de ces critères sera, dans le cadre de cette dérogation, plafonné à 15 %, soit un coût maximal d'opération de 184 000 € HT et une surface maximale de terrain de 690 m².
- au critère de surface maximale de terrain lorsque celui-ci est situé dans un lotissement non-raccordé au réseau collectif d'assainissement entraînant l'obligation pour le ménage de prévoir l'installation d'un assainissement individuel. Cette dérogation exceptionnelle sera soumise à l'accord préalable du vice-président de l'EPCI délégué à l'habitat et du maire de la commune d'accueil du projet.

Montant et nature de l'aide

L'aide de la collectivité sera délivrée au ménage sous la forme d'un prêt bonifié (prêt à taux zéro). En effet, un prêt, mieux qu'une subvention directe, permet d'abonder l'apport personnel de l'accédant et ainsi de peser sensiblement dans son plan de financement.

Ce prêt est mis en œuvre au moyen de conventions passées avec les établissements de crédit : ceux-ci délivrent les prêts aux accédants puis la collectivité verse directement aux banques l'aide correspondant au montant des intérêts.

Les caractéristiques du prêt à taux zéro proposé et le montant des intérêts pris en charge par l'EPCI varient selon le nombre de personnes composant le ménage. Le tableau ci-dessous précise ces caractéristiques :

Composition du ménage	Montant et durée du PTZ « Ma première pierre »	Montant de l'aide versée par l'EPCI
2 pers.	25 000 € sur 15 ans	5 000 €
3 pers. et +	30 000 € sur 15 ans	6 000 €

Partenariats pour la mise en oeuvre

Plusieurs partenaires sont mobilisés autour de la collectivité afin de mettre en œuvre le dispositif « Ma première pierre » :

- L'ADIL 29 (Association départementale d'information sur le logement) assure l'accompagnement des accédants, permettant de fiabiliser leur projet tout en sécurisant la collectivité. L'ADIL est un partenaire de la collectivité depuis de nombreuses années dans un cadre conventionnel ; il sera nécessaire de maintenir en 2017 le partenariat avec cet organisme afin qu'il accompagne et sécurise l'ensemble des ménages dans leur projet d'accession à la propriété mobilisant ce dispositif, tout en apportant à la collectivité une garantie quant à la faisabilité financière des projets. La convention de partenariat qui sera établie en 2017 entre l'ADIL et l'EPCI conservera donc cette mission ;
- Les établissements de crédit qui le souhaitent sont invités à délivrer le prêt à taux zéro aux bénéficiaires en concluant une convention avec l'EPCI.

Après avoir délibéré, le conseil communautaire décide, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- 1 - d'approuver le maintien du dispositif « Ma première pierre », aide à la primo-accession pour les ménages modestes, sur l'ensemble du territoire de l'EPCI selon les modalités précitées ;
- 2 - d'arrêter les modalités d'instruction et d'attribution de cette aide telles que définies ci-dessus ;
- 3 - d'autoriser monsieur le président à signer les conventions de partenariat selon le modèle présenté avec les établissements de crédit souhaitant être partenaires de ce dispositif, notamment le Crédit Agricole du Finistère, le Crédit Mutuel de Bretagne et le Crédit Foncier.