

**QUIMPER BRETAGNE  
OCCIDENTALE  
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 31 janvier 2019  
Rapporteur :  
Monsieur Didier LENNON**

**N° 20**

**ACTE RENDU EXECUTOIRE**

compte tenu de :  
- la publicité (par voie d'affichage), pour une durée de deux mois,  
à compter du : 07/02/2019  
- la transmission au contrôle de légalité le : 06/02/2019  
(accusé de réception du 06/02/2019)

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

**Dispositif d'aide à la primo-accession pour les ménages modestes 'Ma première pierre'**

**Le dispositif « Ma première pierre » est une aide financière proposée par la communauté d'agglomération à destination des primo-accédants modestes sur son territoire. Depuis sa mise en œuvre en 2012, plus de 250 ménages ont bénéficié de cette aide. La présente délibération en fixe les modalités et les adaptations pour l'année 2019.**

\*\*\*

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 approuvé le 7 décembre 2018 a pérennisé dans son programme d'actions le dispositif « Ma première pierre » mis en œuvre en 2012 sur le territoire de l'agglomération.

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.

Au vu du nombre de demandes accordées chaque année, on peut constater que ce dispositif permet à de nombreux ménages d'accéder à la propriété et ce sur toutes les communes de l'agglomération.

	<b>Nombre de dossiers</b>	<b>Dont neuf</b>	<b>Dont ancien</b>
<b>2012</b>	4	2	2
<b>2013</b>	17	9	8
<b>2014</b>	17	3	14
<b>2015</b>	52	7	45
<b>2016</b>	62	13	49
<b>2017</b>	62	20	42
<b>2018 (au 13.12)</b>	55	11*	44

\* La fin de l'APL dans l'accession au 1<sup>er</sup> janvier 2018 a entraîné une baisse des dossiers accession dans le neuf.

Il est proposé de reconduire ce dispositif en 2019 dans les mêmes termes avec toutefois deux ajustements :

- Pour l'achat d'un logement ancien :

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, ainsi qu'une copie des devis pour les travaux à engager.

- Après un travail avec nos partenaires, l'ADIL et les organismes bancaires, il est proposé de modifier les montants des prêts accordés aux ménages comme présenté ci-dessous :

<b>Composition du ménage</b>	<b>Montant et durée du PTZ « Ma première pierre »</b>	<b>Montant de l'aide versée par l'EPCI</b>
2 pers.	<b>28 000 € sur 15 ans</b> au lieu de 25 000 € aujourd'hui	5 000 €
3 pers. et +	<b>35 000 € sur 15 ans</b> au lieu de 30 000 € aujourd'hui	6 000 €

L'augmentation du montant des prêts est possible dans un contexte où les taux d'intérêt restent à un niveau bas. Il est proposé de pouvoir moduler ces montants (dans la limite basse de 25 000 et 30 000 €) en cours d'année dans l'hypothèse où les taux d'intérêt remonteraient au-delà de 2%.

Il est précisé que le dispositif repose sur des conventions conclues avec les établissements bancaires ; celles-ci sont annuelles et signées chaque année.

Les critères et modalités du dispositif proposés pour 2019 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<sup>er</sup> janvier 2018 :***

<b>Nombre de personnes occupant le logement</b>	<b>Plafond de ressources (en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018)</b>
2	32 169 €
3	37 210 €
4	41 232 €
5 et +	45 243 €

- 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 sauf dérogation pour les personnes en situation de handicap (conseil communautaire du 18.10.2018).

### **Critères d'éligibilité du projet**

#### *Critères communs aux logements neufs et anciens :*

- Acquisition d'un logement à usage de résidence principale 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 m<sup>2</sup> en collectif / 80 m<sup>2</sup> en individuel ;
- Surface maximale du terrain : 600 m<sup>2</sup> ;
- Montant maximum d'opération : 160 000 € HT et hors frais ;
- Prix maximum en collectif : 2 100 € HT / m<sup>2</sup>.

#### *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, ainsi qu'une copie des devis pour les travaux à engager.

#### *Dérogations*

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

- à la composition familiale : dispositif ouvert aux personnes seules en situation de handicap ;
- 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 m<sup>2</sup> ;

- 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 est 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 :

<b>Composition du ménage</b>	<b>Montant et durée du PTZ « Ma première pierre »</b>	<b>Montant de l'aide versée par l'EPCI</b>
2 pers.	28 000 € sur 15 ans	5 000 €
3 pers. et +	35 000 € 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 important de la collectivité dans un cadre conventionnel plus général, car 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. Il est proposé que la convention de partenariat qui sera à établir en 2019 entre l'ADIL et l'EPCI conserve 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 selon le modèle de convention annexé à la présente délibération.

\*\*\*

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 en annexe avec les établissements de crédit souhaitant être partenaires de ce dispositif, notamment le Crédit Agricole du Finistère et le Crédit Mutuel de Bretagne.