

**QUIMPER BRETAGNE
OCCIDENTALE
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 27 janvier 2022
Rapporteur :
Monsieur Daniel LE BIGOT**

N° 23

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :
- la publicité (par voie d'affichage), pour une durée de deux mois,
à compter du : 04/02/2022
- la transmission au contrôle de légalité le : 03/02/2022
(accusé de réception du 03/02/2022)

*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'

Inscrit dans le Programme Local de l'Habitat (PLH), le dispositif « Ma première pierre » est une aide financière proposée par la communauté d'agglomération aux primo-accédants modestes ou à revenus moyens sur son territoire.

Le PLH 2019-2024 de Quimper Bretagne Occidentale 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 ont tendance depuis quelques années à s'installer hors de l'agglomération.

Le dispositif « Ma première pierre » d'aide aux primo-accédants prend la forme d'un prêt à taux zéro pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien.

Les modalités et critères proposés pour bénéficier de « Ma première pierre » en 2022 sont les suivants :

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 ;

Plafonds de ressources PSLA en vigueur au 1^{er} janvier 2022 pour information

| Nombre de personnes occupant le logement | Plafond de ressources (en vigueur au 1^{er} janvier 2020) |
|---|--|
| 2 | 33 760 € |
| 3 | 39 050 € |
| 4 | 43 271 € |
| 5 et + | 47 481 € |

- 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, situé sur le territoire de Quimper Bretagne Occidentale ;
- 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 : 175 000 € HT ;
- Prix maximum en collectif : 2 500 € HT/m² de surface utile.
- **Pour les ménages comptant une personne en situation de handicap :** une dérogation aux critères de surface et de prix peut être accordée pour tenir compte des surcoûts générés par la réalisation d'un logement adapté. Le dépassement des seuils est néanmoins plafonné à 15 %, soit un coût maximal d'opération de 201250€ HT et une surface maximale de terrain de 690 m².

- **Terrain à bâtir dans un lotissement non-raccordé au réseau collectif d'assainissement** : une dérogation au critère de surface maximale de terrain pourra être accordée en cas d'obligation de prévoir l'installation d'un assainissement individuel (*dérogation soumise à avis préalable du maire de la commune d'accueil du projet et du vice-président de la communauté d'agglomération délégué à l'habitat*).

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

- Le logement n'appartient pas au parc locatif social (vente d'un organisme HLM) ;
- Taille minimum un T3 ;
- Le prix d'achat n'excède pas 150 000 € nets vendeur ;
- Interdiction de revendre ce logement dans les 5 premières années sous peine de remboursement à la collectivité de l'aide accordée sauf cas de force majeure
- Le diagnostic de performance énergétique (DPE) du logement fait état d'une étiquette énergétique A, B, C ou D ;
- Si le logement est de catégorie énergétique E, F ou G, il est considéré comme un logement énergivore. Pour bénéficier de l'aide « Ma première pierre l'acquéreur doit s'engager à réaliser des travaux d'amélioration de sa performance énergétique, ainsi qu'à fournir une copie des devis des travaux ;
- Le ménage compte au moins 2 personnes, une dérogation est accordée pour les personnes en situation de handicap en permettant aux ménages composés d'une personne de pouvoir bénéficier du dispositif (joindre un justificatif attestant de la situation de handicap).

Montant et nature de l'aide

L'aide de l'EPCI est délivrée au ménage sous la forme d'un prêt bonifié (prêt à taux zéro). En effet, un prêt à taux zéro de 28 000 à 35 000 € remboursable sur 15 ans permet d'abonder l'apport personnel de l'accédant et ainsi de peser sensiblement dans son plan de financement.

Au final, ce prêt bonifié représente pour l'EPCI un montant de subvention de 5 000 à 6 000 €. Ce prêt bonifié est mis en œuvre au moyen de conventions passées avec les établissements de crédit : ceux-ci délivrent les prêts aux accédants ; L'EPCI verse directement aux banques l'aide correspondant au montant des intérêts.

| Composition du ménage | Prêt gratuit délivré au ménage | Equivalent subvention (versé par l'EPCI à l'établissement de crédit) |
|------------------------------|---------------------------------------|---|
| 2 personnes | 28 000 € sur 15 ans | 5 000 € |
| 3 personnes ou plus | 35 000 € sur 15 ans | 6 000 € |

Partenariats

Plusieurs partenaires sont mobilisés autour de Quimper Bretagne Occidentale 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 l'EPCI 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 l'EPCI une garantie quant à la faisabilité financière des projets. Il est proposé que la convention de partenariat qui sera à établir en 2022 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 Quimper Bretagne occidentale selon les modalités précitées ;
- 2 - d'autoriser madame la présidente 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.