

**QUIMPER BRETAGNE
OCCIDENTALE
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 28 mars 2024

**Rapporteur :
Monsieur Alain
DECOURCHELLE**

N° 30

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :

- la publicité sur le site Internet, pour une durée de deux mois, à compter du : 04/04/2024
- la transmission au contrôle de légalité le : 04/04/2024 (accusé de réception du 04/04/2024)

*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 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 ou à revenus moyens sur son territoire.

Le PLH (Programme local de l'habitat) 2019-2024 de Quimper Bretagne Occidentale vise à permettre un développement du territoire et, notamment, à permettre à de jeunes ménages de s'implanter sur le territoire.

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 intérêts sont pris en charge par la collectivité et versés directement à l'organisme bancaire partenaire (Crédit Mutuel de Bretagne ou Crédit agricole) : 5 000€ de subvention pour un ménage empruntant 28 000€ sur 15 ans ou 6 000€ de subvention pour 3 personnes et plus empruntant 35 000€ sur 15 ans.

En 2022, le dispositif a été modifié afin de prendre en compte l'augmentation des prix de l'immobilier : les plafonds maximums d'opérations ont été réévalués passant de :

- 130 000€ prix d'achat dans l'ancien à 150 000€ net vendeur (+15%) ;
- 160 000€ pour l'achat d'un logement neuf à 175 000€ (+9%) ;
- 2 100 €HT/m² de surface utile en collectif à 2 500€ HT/m² (+19%).

Malgré cette réévaluation, le nombre de dossiers depuis quelques années ne cesse de diminuer passant de 30 dossiers en 2019 à moins de 10 à compter de 2022 :

	Enveloppe QBO		Montant d'aides	Nbre de dossiers	Nbre de personnes	
	Prévisionnelle	Budgétée			2 pers	3 pers +
2019	340 000 €	340 000 €	165 000 €	30	15	15
2020	300 000 €	290 000 €	95 000 €	17	7	10
2021	250 000 €	250 000 €	99 000 €	18	9	9
2022	200 000 €	200 000 €	50 000 €	9	4	5
2023	100 000 €	100 000 €	34 000 €	6	2	4

Le contexte immobilier depuis la crise sanitaire s'est tendu : hausse des prix de l'immobilier, hausse des coûts de construction, hausse des taux d'intérêts avec une difficulté à obtenir des emprunts pour les ménages primo-accédants notamment.

Au trimestre 2 de l'année 2022 les prix médians (chiffres issus de l'observatoire de l'habitat de Quimper Cornouaille Développement 2022) :

- maisons anciennes : 208 000€ (+12,8% entre 2021 et 2022)
- appartements neufs : 3 520€/m²,
- appartements dans l'ancien : 1 840€/m².

À l'occasion du bilan triennal du PLH présenté pour avis au CRHH le 13 avril 2022, les services de l'État ont souligné la nécessité de revoir le dispositif d'aide à l'accession afin de renforcer sa mobilisation par les primo-accédants en maintenant le budget alloué dans le plan d'actions du PLH (2,1M€ prévus initialement soit 350 000€/an, alors que la réalisation 2019-2021 est de 120 000€/an)

Par ailleurs, fin 2023, les banques partenaires, CMB et CA ont alerté la collectivité sur le fait que les montants de subvention de la collectivité, à la suite de la hausse des taux d'intérêt, ne permettaient plus de couvrir les intérêts des emprunts accordés aux ménages.

Afin de permettre au dispositif Ma première pierre de faire un véritable effet levier auprès des primo-accédants, des évolutions des modalités d'aides sont envisagées notamment au travers d'une simplification :

- 1- Maintien de la possibilité d'acquérir en individuel ou en collectif, ancien (plus de 15 ans) ou en neuf (moins de 15 ans) dont ceux réalisés en VEFA ; Cette

distinction entre neuf et ancien d'un logement achevé depuis plus ou moins 15 ans correspond aux critères d'aides à la rénovation du parc privé de l'Etat (ANAH) ;

2- Suppression des plafonds d'acquisition :

Les ménages éligibles étant sous conditions de ressources maximales PSLA, ils seront limités dans leur capacité à emprunter, d'où la suppression des limites de montants d'acquisition ;

3- Suppression d'exigence quant à la composition familiale :

Les personnes seules sont maintenant éligibles au dispositif. La part des personnes seules dans la population totale ne cesse d'augmenter, le souhait est donc d'offrir les mêmes conditions à tous les citoyens, les difficultés d'accès à la propriété étant exacerbée pour les personnes seules à faibles revenus ;

4- Ouverture du dispositif aux acquérant en BRS (bail réel solidaire) via un OFS (office foncier solidaire) :

Les premiers BRS sur le territoire (à Quimper) sont portés par l'OFS Procivis-Polimmo. L'acquisition sociale étant garantie sur la durée sans plus-value possible lors de la revente, il paraît judicieux d'encourager grâce au dispositif les ménages dans leur acte d'achat ;

5- Maintien de l'exclusion des produits PSLA du dispositif :

Le PSLA bénéficie par nature d'un certain nombre d'avantages permettant une acquisition déjà favorisée et aidée : les prix d'achat sont plafonnés et permettant d'acheter en moyenne entre 20 et 30 % moins cher que les tarifs du marché. La TVA s'élève à 5,5 % au lieu des 20 % habituels- et les ménages bénéficient de l'exonération de la taxe foncière pendant 15 ans, et de frais de notaires réduits

6- Suppression des typologies minimum requises du logement :

Le dispositif étant ouvert aux personnes seules, plus de nécessité de conditionner l'aide à une taille minimum de logement ;

7- Exigence pour tous les logements de l'obtention d'une étiquette DPE énergétique D minimum pour bénéficier du dispositif :

Afin d'encourager la rénovation des logements poursuivie dans le cadre de l'OPAH et l'OPAH-RU engagés par la collectivité, le renouvellement urbain, de limiter la consommation foncière dans le cadre du ZAN, l'acquisition de logements existants est encouragée : un prêt de 30 000€ à taux 0 pour l'acquisition de logements anciens (plus de 15 ans) dont l'étiquette énergétique de E à G nécessite des travaux de rénovation, un prêt de 20 000€ pour l'acquisition d'un logement ancien ou neuf ayant déjà une étiquette énergétique D minimum.

L'évolution du dispositif prend en compte l'évolution des taux d'intérêt, évalués à 4,30% pour l'année 2024 par les deux organismes bancaires partenaires du dispositif. Ce taux sera réévalué chaque année avant renouvellement des conventions entre QBO et les établissements bancaires partenaires. Une réévaluation des forfaits de QBO pour couvrir les intérêts des emprunts est appliquée : Sur une hypothèse de 30 dossiers en 2024, le budget nécessaire s'élève à 267 000€. Le budget 2024 sur ce dispositif a été calibré à 300 000€.

Les conventions avec les établissements bancaires prévoient donc que le nombre de dossiers sera limité **aux crédits annuels disponibles.**

Les modalités et critères proposés pour bénéficier de « Ma première pierre » en 2024 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 ;
- toute composition familiale, y compris les personnes seules.

Plafonds de ressources PSLA en vigueur au 1^{er} janvier 2024 pour information

L'arrêté du 11 décembre 2023 qui modifie [l'arrêté du 26 mars 2004](#) aligne les nouveaux barèmes de ressources pour le bénéfice du PSLA sur les plafonds PLS, et créé un barème pour la zone B1.

Catégorie de ménages (selon catégories définies par l'article 2 de l'arrêté du 29/07/1987)	Zone B 1	Zone B2 et c
1 - Une personne seule	37581	32673
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	56169	43633
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	67 517	52 471
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	80 875	63 347
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	95 739	74 518
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. Dont au moins une est en situation de handicap	107 738	83 983
Personne supplémentaire	12 005	9 368

Critères d'éligibilité du projet

=> Critères communs aux logements neufs et anciens (logements de plus de 15 ans)

- acquisition d'un logement à usage de résidence principale, situé sur le territoire de Quimper Bretagne Occidentale ;
- interdiction de revendre le bien dans les 5 premières années sous peine de remboursement à la collectivité de l'aide accordée ;
- le diagnostic de performance énergétique (DPE) du logement fait état d'une étiquette énergétique A, B, C ou D ou doit l'atteindre après travaux réalisés dans le cadre du projet d'acquisition.

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

- acquisition d'un logement individuel ou en collectif (maison individuelle ou appartement) dont la date de construction est inférieure à 15 ans à la date d'acquisition ;
- achat possible en VEFA, en BRS (bail réel solidaire), ou construction d'une maison individuelle ;
- les produits PSLA, logements en location-accession sont exclus du dispositif.

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

- acquisition d'un logement individuel ou en collectif (maison individuelle ou appartement) dont la date de construction est supérieure à 15 ans à la date d'acquisition ;
- achat possible en BRS (bail réel solidaire) ;
- le logement n'appartient pas au parc locatif social (vente d'un organisme HLM) ;
- 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 lui permettant d'atteindre a minima l'étiquette D, ainsi qu'à fournir une copie des devis des travaux.

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) :

- un montant de prêt de 20 000€ à taux 0 est ouvert aux ménages faisant l'acquisition d'un logement neuf (moins de 15 ans), ou ancien (plus de 15 ans) ayant un DPE avec une étiquette comprise entre A et D ;

- un montant de prêt de 30 000€ à taux 0 est ouvert aux ménages faisant l'acquisition d'un logement ancien plus de 15 ans dont l'étiquette énergétique (de E à G) nécessite des travaux d'amélioration énergétique pour atteindre a minima l'étiquette D après travaux.

L'emprunt est remboursable sur 15 ans.

Les deux établissements bancaires partenaires de la collectivité accordant les emprunts à taux 0 dans le cadre du dispositif Ma Première Pierre sont le Crédit Mutuel de Bretagne et le Crédit Agricole.

Deux montants de prêts selon le projet :

Composition du ménage	Prêt gratuit délivré au ménage	Equivalent subvention (versé par la collectivité à l'établissement de crédit)
Logement neuf (moins de 15 ans) ou ancien (plus de 15 ans) -étiquette énergétique initiale de A à D	20 000 € sur 15 ans	7 100 €
Logement ancien (plus de 15 ans) avec étiquette énergétique initiale E, F ou G réalisant des travaux pour atteinte étiquette énergétique D minimum.	30 000€ sur 15 ans	10 700€

Le forfait délivré par QBO sera revu annuellement en fonction des taux pratiqués par les établissements bancaires dans le cadre des conventions annuelles.

Instruction des dossiers de demande

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) reçoit tous les ménages qui souhaitent bénéficier du dispositif Ma Première Pierre en rendez-vous. Lors de ce premier RDV l'ADIL présente les démarches d'accession, le dispositif Ma Première Pierre. Une première étude prévisionnelle de financement est réalisée, le document "Passeport" est remis aux candidats ;

- **Le réseau Tynéo** reçoit systématiquement lors d'un RDV, à la suite ou en même temps que le 1^{er} RDV avec l'ADIL, les ménages dont le projet d'acquisition de logement nécessite des travaux de rénovation énergétique afin d'atteindre l'étiquette D du DPE (logements classés de E à G) : au vu de l'état du logement, des rapports diagnostic et de l'étiquette énergétique initiale du logement, le réseau Tynéo préconise les travaux nécessaires à l'atteinte a minima de l'étiquette D, une estimation du coût des travaux est approchée. Le ménage se

charge d'obtenir par la suite les devis des travaux préconisés, qu'il devra fournir pour validation de son dossier ;

- **L'ADIL 29** reçoit lors d'un second RDV les ménages une fois le dossier Ma Première Pierre complété (avec devis de travaux correspondant aux travaux préconisés par le réseau Tynéo dans le cas de logement avec étiquette de E à G) ;

L'ADIL vérifie la cohérence du dossier et la conformité du projet aux critères de « Ma première pierre » Elle informe Quimper Bretagne Occidentale en cas de validation du projet.

Le ménage transmet alors son passeport Ma Première Pierre avec le cachet de l'accord de l'ADIL à Quimper Bretagne occidentale, service habitat.

Celui-ci en cas d'accord **et dans la limite des crédits annuels disponibles**, transmet au ménage une attestation de délivrance de l'aide de la collectivité. Le ménage se rapproche, avec l'attestation délivrée par la collectivité, de l'établissement bancaire pour souscrire l'emprunt à taux 0.

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