

**QUIMPER BRETAGNE
OCCIDENTALE
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 2 avril 2025

**Rapporteur :
Monsieur Alain
DECOURCHELLE**

N° 31

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :

- la publicité sur le site Internet, pour une durée de deux mois, à compter du : 10/04/2025
- la transmission au contrôle de légalité le : 10/04/2025 (accusé de réception du 10/04/2025)

*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 à revenus 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 à revenus 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 répondre à « l'évasion » du territoire de certaines catégories de populations, dont les jeunes ménages à revenus 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 intérêts sont pris en charge par la collectivité et versés directement à l'organisme bancaire partenaire (Crédit Mutuel Arkéa ou Crédit Agricole Mutuel du Finistère). Face à la diminution du nombre de dossiers depuis plusieurs années, en 2024 le dispositif a évolué supprimant les critères d'éligibilité sur la composition familiale et supprimant les plafonds d'acquisition notamment. L'évolution consistait à prendre en compte également l'augmentation des taux d'intérêts avec pour QBO une participation de 7 100 € de subvention pour un ménage empruntant 20 000 € sur 15 ans (logement étiquette énergétique A à D) ou 10 700 € de subvention empruntant 30 000 € sur 15 ans logement étiquette initiale entre E et G nécessitant des travaux de rénovation énergétique pour atteinte de l'étiquette D a minima).

En 2024, le dispositif a rencontré un vif succès, le montant total des crédits alloués a été atteints fin octobre. Alors qu'en 2023 seuls 6 dossiers avaient été déposés et soutenus, en 2024, 36 dossiers ont été accordés pour un soutien de la collectivité de 298 k€.

Cette année 2024 devait permettre d'analyser plus finement les effets et contraintes de

cette ouverture plus large en termes d'éligibilité.

Il ressort de cette analyse que le plafond PSLA qui a été revalorisé en 2024 concerne un très grand nombre de ménages qui n'auraient pas forcément besoin de l'aide de la collectivité pour acquérir un bien. Par ailleurs certains dossiers acceptés en 2024 concernaient des ménages qui disposaient d'un apport personnel très important. Enfin, le prêt de la collectivité se cumulant aux aides spécifiques des banques partenaires, les montants d'emprunt accordé en 2024 par la collectivité semblent trop élevés.

Compte-tenu de ces constats, une évolution du dispositif en 2025 est souhaitable afin de concentrer l'aide de la collectivité sur les ménages pour lesquels l'aide de la collectivité constitue un véritable effet levier pour concrétiser une première acquisition.

La loi de finances 2025 rétablit sur tout le territoire le prêt à taux 0 dans le neuf et dans l'ancien (en 2024 limité en zone tendue au neuf en collectif et en zone non tendue à l'ancien avec travaux). L'aide de la collectivité renforcée en 2024 peut donc se limiter davantage, le PTZ même en zone tendue étant ouvert à l'acquisition dans l'ancien, et l'acquisition en neuf étant élargie à tout le territoire.

Les évolutions sont les suivantes :

- éligibilité des ménages aux plafonds du PTZ (plus bas que les plafonds PSLA et cohérents avec la possibilité de cumuler ces prêts nationaux) ;
- nécessité de 60 % de financement par emprunt pour éviter les ménages avec des apports conséquents ;
- prêt de 10 000 € si étiquette A à D et 20 000 € si étiquettes-en deçà avec nécessité atteinte D (en 2024, 20 000 € neuf, 30 000 € avec travaux) ;
- durée d'emprunt modulable 5, 7, 10, 12 ou 15 ans afin d'optimiser le plan de financement des ménages en fonction des situations.

L'évolution du dispositif prend en compte l'évolution des taux d'intérêt (à la baisse : 4,3 % sur 15 ans en 2024 et 3,43 % sur 15 ans en 2025) et les module en fonction de la durée de remboursement :

Durée en années		5	7	10	12	15
Prêt 10 000 € : logement étiquette initiale A à D-	Forfait QBO	850 €	1 200 €	1 800 €	2 200 €	2 800 €
Prêt de 20 000 € logement étiquette initiale E Fou G avant travaux. Etiquette mini après travaux D	Forfait QBO	1 700 €	2 400 €	3 600 €	4 400 €	5 600 €

Les conventions avec les établissements bancaires prévoient donc que le nombre de dossiers sera limité **aux crédits annuels disponibles (300 000 € au BP 2025, identique à 2024).**

Les modalités et critères proposés pour bénéficier de « Ma première pierre » en 2025 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 PTZ de l'année en vigueur ;
- le financement du projet d'acquisition du bien (dont les travaux de rénovation énergétiques éventuels) se fait a minima au moyen d'emprunts représentant 60 % du coût de l'opération ;
- toute composition familiale, y compris les personnes seules.

Plafonds de ressources PTZ en vigueur pour 2025 : 2024 en attendant loi de finances 2025

Personnes occupants le logement	Zone B 1 Quimper	Zone B2 Pluguffan, Plomelin, Ergué- Gabéric	Zones c Autre communes de QBO
1 - Une personne seule	34500	31500	28500
2 - Deux personnes	51750	47250	42750
3 - Trois personnes	62100	56700	51300
4 - Quatre personnes	72450	66150	59850
5 - Cinq personnes	82800	75600	68400
6 - Six personnes	93150	85050	76950
7-sept personnes	103500	94500	85500
8- huit personnes et plus	113850	103950	94050

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 énequivore. 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 10 000 € 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 20 000 € à taux 0 est ouvert aux ménages faisant l'acquisition d'un logement ancien de 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 une durée de 5, 7, 10, 12 ou 15 ans. La durée de l'emprunt proposée aux ménages sera la plus adaptée afin d'optimiser leur plan de financement.

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 Arkéa et le Crédit Agricole Mutuel du Finistère.

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

Prêt délivré	Subvention QBO pour prêt de 5 ans	Subvention QBO pour prêt de 7 ans	Subvention QBO pour prêt de 10 ans	Subvention QBO pour prêt de 12 ans	Subvention QBO pour prêt de 15 ans
10 000 € (si acquisition logement étiquette A à D)	850 €	1 200 €	1 800 €	2 200 €	2 800 €
20 000 € (si acquisition étiquette E F ou G avant travaux)	1 700 €	2 400 €	3 600 €	4 400 €	5 600 €

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 "Passport" 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.

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 à revenus 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 Mutuel Arkéa et le Crédit Agricole Mutuel du Finistère.