

DOSSIER
DE PRESENTATION

8 JANVIER 2013

« Ma première pierre »

Reconduction et actualisation en 2013
du dispositif d'aide aux primo-accédants modestes,
acquéreurs d'un logement neuf ou ancien avec travaux,
mis en œuvre par Quimper Communauté
dans le cadre de son Programme local de l'habitat 2011-2016

CONTACT PRESSE

NATHALIE CONAN
DIRECTRICE DE CABINET
TÉL. 02 98 98 89 71
nathalie.conan
@mairie-quimper.fr

**CONTACT
PROFESSIONNELS**

SOPHIE DELEPLANQUE
COORDONNATRICE
HABITAT
TÉL. 02 98 98 88 80
sdeleplanque@quimper.fr

CONTACT PUBLIC

SERVICE FONCIER-
HABITAT
TÉL. 02 98 98 87 49
service.foncier-
habitat@quimper.fr

PLUS D'INFOS

www.quimper-communaute.fr



SOMMAIRE

PAGE 3	Aider les familles aux revenus modestes à intermédiaires à devenir propriétaires
PAGE 4	Présentation du dispositif « Ma première pierre » LOGEMENT NEUF
PAGE 6	Présentation du dispositif « Ma première pierre » LOGEMENT ANCIEN AVEC TRAVAUX
PAGE 8	L'ADIL 29 : un partenaire majeur du dispositif « Ma première pierre »
PAGE 9	Favoriser la rénovation énergétique en partenariat avec l'Espace Info Energie de Cornouaille et les professionnels de l'audit thermique
PAGE 11	« Ma première pierre », outil d'une politique locale de l'habitat ambitieuse

Aider les familles modestes à devenir propriétaires

En matière de logement, l'accès à la propriété est un objectif pour une majorité de nos concitoyens et incarne un désir réel de la part de la population.

Ces dix dernières années, la constante et forte augmentation des prix du marché immobilier et foncier a entraîné l'exclusion d'une part de plus en plus importante des classes moyennes de l'accession à la propriété sur le territoire de Quimper Communauté. Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2011-2016 de Quimper Communauté évalue ainsi à environ 150 à 200 le nombre de ménages qui chaque année quitte l'agglomération pour s'installer en périphérie de plus en plus éloignée de celle-ci, faute d'y trouver une offre de logements adaptée notamment en termes de prix.

C'est pourquoi l'un des objectifs de ce PLH est de limiter cette tendance en permettant aux familles aux revenus modestes et intermédiaires de devenir propriétaires, à travers une offre diversifiée en termes de types de logements et de gammes de prix.

Avec « Ma première pierre », Quimper Communauté souhaite améliorer la primo-accession des ménages aux revenus moyens ou modestes désirant construire ou acquérir un logement sur le territoire communautaire, en l'accompagnant d'une aide financière.

Mis en œuvre en 2012, « Ma première pierre » est une aide financière de Quimper Communauté pour aider les ménages primo-accédants à devenir propriétaire dans l'agglomération*.

Reconduit et actualisé à partir du 1^{er} janvier 2013, le dispositif prévoit désormais une aide pouvant s'élever jusqu'à 6 000 euros.

Avec ce dispositif, Quimper Communauté mobilise un réseau de partenaires : ADIL 29, Espace Info Energie de Cornouaille, établissements bancaires, bureaux d'études thermiques, association « Les Castors de l'Ouest »... pour accompagner les ménages dans l'élaboration de leur projet, en privilégiant la notion de parcours sécurisé.

** L'agglomération de Quimper Communauté regroupe les communes de : Quimper, Ergué-Gabéric, Guengat, Locronan, Plogonnec, Plomelin, Plonéis et Pluguffan.*

« Ma première pierre » : le dispositif pour l'achat d'un logement neuf

Les conditions d'éligibilité :

- Acquisition ou construction d'un logement neuf, maison ou appartement, au titre de résidence principale
- Ménage primo-accédant (c'est-à-dire non propriétaire de sa résidence depuis au moins 2 ans) et bénéficiant d'un PTZ + du Ministère du Logement
- Ménage comptant au moins 2 personnes
- Ressources du ménage n'excédant pas les plafonds PSLA, soit :

Nombre de personnes occupant le logement	Plafond de ressources
2	31 588 €
3	36 538 €
4	40 488 €
5 et +	44 425 €

(NB : les ressources prises en compte sont le revenu fiscal de référence de l'année N-2)

- Acquisition hors Prêt Social Location Accession (PSLA)
- Futur logement bénéficiant de la norme BBC (Bâtiment basse consommation)
- Taille minimum du logement : T3
- Surface minimum de 60 m² pour un appartement, 80 m² pour une maison individuelle (*surface prise en compte = surface de plancher des constructions au sens du Code de l'urbanisme*)
- Pour une maison individuelle : surface du terrain à bâtir au maximum de 450 m² à Quimper ; 600 m² dans les autres communes de l'agglomération
- Montant total de l'opération n'excédant pas 150 000 € HT (hors frais de notaire)
- Pour un appartement : prix d'achat n'excédant pas 2 100 € HT / m² de surface de plancher
- Engagement du ménage à ne pas revendre ce logement dans les cinq premières années sous peine de remboursement à la collectivité de l'aide accordée

« Ma première pierre » : le dispositif pour l'achat d'un logement neuf (SUITE)

« Ma première pierre – NEUF » est une aide de Quimper Communauté sous la forme d'un prêt à taux zéro :

Composition du ménage	Prêt gratuit délivré au ménage	Equivalent subvention (= intérêts du prêt, versés par Quimper Communauté à l'établissement de crédit)
2 personnes	25 000 € sur 15 ans	5 000 €
3 personnes ou plus	30 000 € sur 15 ans	6 000 €

Ce prêt à taux zéro est un prêt sans intérêts, ceux-ci étant pris en charge par Quimper Communauté.

Ce prêt permet en outre de renforcer l'apport personnel du ménage.

Le montant de l'aide apportée par Quimper Communauté s'élève à 5 000 € ou 6 000 € en fonction de la taille du ménage.

L'aide est directement versée à l'établissement bancaire qui délivre le prêt à taux zéro « Ma première pierre » de 25 000 € ou 30 000 € sur une durée de 15 ans.

Quelles banques délivrent le prêt « Ma première pierre » ?

Les établissements de crédit signent une convention avec Quimper Communauté afin de délivrer le prêt à taux zéro « Ma première pierre ».

A ce jour, 4 banques sont partenaires :



« Ma première pierre » : le dispositif pour l'achat d'un logement ancien avec travaux

Les conditions d'éligibilité :

- Acquisition ou construction d'un logement ancien (plus de 15 ans), maison ou appartement, au titre de résidence principale
- Ménage primo-accédant (c'est-à-dire non propriétaire de sa résidence depuis au moins 2 ans)
- Ménage comptant au moins 2 personnes
- Ressources du ménage n'excédant pas les plafonds PSLA, soit :

Nombre de personnes occupant le logement	Plafond de ressources
2	31 588 €
3	36 538 €
4	40 488 €
5 et +	44 425 €

(NB : les ressources prises en compte sont le revenu fiscal de référence de l'année N-2)

- Acquisition s'effectuant hors ventes des organismes HLM
- Taille minimum du logement : T3
- Montant du prix d'achat du logement n'excédant pas **130 000 € nets vendeur**
- Réalisation, lors de l'acquisition, de **travaux de rénovation permettant une amélioration de 25 % de la performance énergétique du logement**
- Réalisation d'un **audit énergétique** pour bien orienter les travaux
- Engagement du ménage à ne pas revendre ce logement dans les cinq premières années sous peine de remboursement à la collectivité de l'aide accordée

« Ma première pierre » : le dispositif pour l'achat d'un logement ancien avec travaux (SUITE)

« Ma première pierre –ANCIEN » est une aide de Quimper Communauté sous la forme d'une subvention s'élevant jusqu'à 6 000 € :

- Cette aide financière a pour objet d'aider à financer les travaux de rénovation énergétique, à hauteur de **50 % du montant HT de la dépense** (audit thermique + travaux) avec un **plafonnement de la subvention à 6 000 €**.
- L'aide « Ma première pierre » de Quimper Communauté est cumulable avec l'Eco-Prêt à taux zéro et/ou avec le CIDD (crédit d'impôt développement durable) ; elle n'est en revanche pas cumulable avec les aides de l'ANAH.
- Les travaux pourront être réalisés pour tout ou partie par des professionnels, ou par le ménage lui-même. Dans ce dernier cas, un partenariat est mobilisé avec l'association « **Les Castors de l'Ouest** » pour accompagner les ménages dans la bonne réalisation des travaux.



L'ADIL 29 : un partenaire majeur de « Ma première pierre »



**ADIL / AGENCE DEPARTEMENTALE
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT**

L'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) du Finistère est missionnée par Quimper Communauté pour accompagner les ménages dans leur projet d'accession « Ma première pierre ».

Référent incontournable à chaque étape de la constitution des dossiers « Ma première pierre », l'ADIL 29 accueille, renseigne, propose aux ménages des conseils gratuits, objectifs et neutres. L'association délivre toutes les informations utiles sur les aspects juridiques, fiscaux et financiers de leur projet.

Les ménages désireux de bénéficier du dispositif « Ma première pierre » sollicitent l'ADIL 29 qui s'engage :

- à accueillir les candidats,
- à présenter aux ménages la démarche d'accession,
- à élaborer avec eux une première étude prévisionnelle de financement,
- à leur présenter les conditions de Quimper Communauté et à leur expliquer la démarche du passeport,
- à remettre aux candidats le document "Passeport",
- à revoir le ménage une fois son dossier complété,
- à enregistrer le dossier complet et à en informer Quimper Communauté.



Dans le cadre de cette démarche, Quimper Communauté a mis au point un « **Passeport Ma première pierre** », remis aux ménages par l'ADIL 29.

Ce document a pour objectif de proposer un **parcours balisé et sécurisé**, une « feuille de route » récapitulative des étapes que le ménage va franchir dans son projet d'accession à la propriété.

L'objectif général est d'établir **une relation de confiance** entre les différents intervenants du projet, qui s'engagent à respecter les règles établies par la collectivité et ses partenaires.

ADIL 29
23 rue Jean Jaurès - 29000 Quimper
Tél. 02 98 46 37 38 - www.adil29.org

Favoriser la rénovation énergétique

en partenariat avec l'Espace Info Energie de Cornouaille et les professionnels de l'audit thermique

Avec l'enchérissement croissant du coût des énergies mais aussi la nécessité de préserver l'environnement en limitant les émissions de gaz à effet de serre, la question de la performance énergétique des logements est aujourd'hui une préoccupation majeure, à la fois individuelle et collective.



L'acquisition d'un logement ancien est un moment propice à la réalisation de travaux de rénovation, à la fois pour des raisons pratiques (le logement est vide avant de s'y installer) et financières (le coût de travaux peut être étudié et intégré au financement global de l'opération).

Mais lorsque l'on s'apprête à devenir propriétaire, il est parfois difficile de s'y retrouver, entre la recherche d'un bien à acheter, le montage financier de l'opération avec un budget serré, les offres commerciales variées...

Quels travaux, quel mode de chauffage constituent vraiment un bon investissement pour tel ou tel logement ?

C'est pour inciter les ménages à avoir cette réflexion, pour les accompagner dans la définition d'un projet cohérent et pour les aider financièrement à mener à bien ces travaux, que Quimper Communauté a mis au point le dispositif « **Ma première pierre – ANCIEN** ».

Un audit énergétique, pour quoi faire ?

Un audit thermique (aussi appelé « audit énergétique » ou « étude thermique ») est une étude effectuée sur le logement par un professionnel, permettant de :

- mesurer l'état du bâti, des équipements et consommations énergétiques,
- évaluer au mieux les économies d'énergie réalisables,
- établir un projet cohérent, chiffré et argumenté de programmes de travaux de rénovation et d'économies d'énergie.

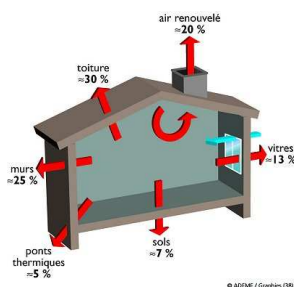
L'audit thermique est une démarche relativement approfondie, qu'il convient de bien distinguer d'un « simple » DPE (Diagnostic de performance énergétique).

Quimper Communauté a choisi de rendre cet audit thermique obligatoire pour les candidats à l'aide « Ma première pierre » ; en effet, l'audit thermique se révèle un **outil précieux d'aide à la décision dans tout projet de rénovation d'un logement.**

Favoriser la rénovation énergétique

en partenariat avec l'Espace Info Energie de Cornouaille
et les professionnels de l'audit thermique

(SUITE)



A qui s'adresser pour réaliser un audit thermique ?

Quimper Communauté a conventionné avec plusieurs bureaux d'études thermiques. Pour un coût plafonné (650 € TTC), les prestataires ainsi retenus s'engagent sur une démarche précise, exhaustive et rigoureuse, un service de qualité, un conseil neutre.

A ce jour, quatre professionnels ont choisi d'être partenaires du dispositif :

- **ACT&€CO ENERGIE** - www.acteco-energie.fr
- **BATITHERM CONSEILS** - www.batithermconseils.com
- **HOIBIAN CONSEILS HABITAT & ENERGIE** - www.hoibian.fr
- **INOVEHA** - www.inoveha.fr

Bon à savoir : le coût de l'audit thermique, financé par le ménage, est pris en compte dans le montant des dépenses subventionnables par Quimper Communauté dans le cadre de « Ma première pierre », à hauteur de 50 %.



L'Espace Info Energie de Cornouaille, un partenaire mobilisé pour aider les ménages à bâtir leur projet de rénovation énergétique

Les projets d'acquisition-rénovation des ménages pourront porter sur des travaux d'isolation, un changement de chauffage, un équipement en énergies renouvelables, etc.

En complément de l'accompagnement offert par l'ADIL 29, l'Espace Info Energie de Cornouaille (EIE) peut délivrer une information technique indépendante, objective et gratuite et répondre à toutes les questions sur l'analyse de l'audit thermique, le choix et le coût des énergies, les énergies renouvelables, le chauffage, l'isolation thermique, la ventilation, le choix des matériaux, la qualité environnementale, les gestes quotidiens pour faire des économies d'eau et d'énergie, les avantages fiscaux, les réglementations (thermique, label, etc.)

Espace Info Energie
3 rue Pitre Chevalier à Créac'h Gwen - Quimper
Tél. 0 805 203 205 - www.bretagne-energie.fr

« Ma première pierre », outil d'une politique locale de l'habitat ambitieuse

Quimper Communauté marque son engagement en faveur d'une politique locale ambitieuse de l'habitat et, dans ce cadre, met en œuvre un programme cohérent d'actions volontaristes :

- **l'adoption de son PLH (Programme local de l'habitat)**, approuvé en conseil communautaire le 7 octobre 2011, qui définit pour 6 ans (2011-2016) des objectifs ambitieux en matière de production de logements - 700 nouveaux logements par an dont 200 locatifs sociaux, de réhabilitation du parc ancien notamment dans le centre ville de Quimper ou encore d'amélioration de la réponse aux besoins en logement des plus défavorisés ;
- la prise de **délégation de compétence en matière de gestion des aides à la pierre** de l'Etat pour la période 2012-2017 ;
- **la mise en œuvre de « Ma première pierre »** afin d'apporter une réponse aux difficultés rencontrées par les ménages modestes pour devenir propriétaires ;
- le développement depuis juin 2012 de **« Pastel », un nouveau programme d'aides aux travaux de rénovation des logements**, destiné aux propriétaires privés, occupants modestes ou bailleurs, avec en particulier la mise en place d'aides attractives pour les travaux en faveur d'économies d'énergie ;
- l'installation en octobre 2012 du service foncier-habitat dans **de nouveaux locaux plus visibles et plus accessibles au public**, situés au 3 rue de la mairie (en face de l'entrée du service Etat civil) ;
- en novembre 2012, l'édition et la mise à disposition du public d'un **nouveau guide complet et pratique du logement** dans l'agglomération.