

# PASSEPORT

## Accédez, on vous aide !

### Un accompagnement pour acheter votre résidence principale

Morlaix Communauté a mis en place un dispositif d'accompagnement à l'accession à la propriété dans le parc immobilier ancien à Morlaix et dans les centres-bourgs.

Le dispositif « Accédez, on vous aide ! » vise à sécuriser l'achat de votre futur logement grâce à un accompagnement juridique, technique et financier doublé d'une prime.

Ce passeport vous présente en détail l'ensemble du dispositif et ses étapes clés. Vos interlocuteurs privilégiés l'Adil, Heol et la cellule Habitat privé de Morlaix Communauté vous accompagnent gratuitement pour réaliser votre projet en confiance.



## L'ADIL et Heol : des points d'appui pour vous

L'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) et Heol, l'Agence locale de l'énergie et du climat (ALEC) seront vos référents incontournables à chaque étape de la constitution de votre dossier accession.

Ils vous assurent des conseils gratuits, neutres et objectifs.

➔ **L'ADIL du Finistère** vous conseille en matière de sécurisation financière et juridique du projet.

- L'ADIL vous accueille et vous présente les étapes d'un projet d'acquisition, les différents types de prêts bancaires, les assurances, les garanties,
- analyse avec vous votre projet, élabore une première étude prévisionnelle de financement et détermine votre capacité d'investissement maximum,
- présente l'accompagnement « Accédez, on vous aide ! » de Morlaix Communauté et vous explique la démarche du passeport,
- vous remet le présent "Passeport" avec validation de l'étape ADIL,
- enregistre les pièces nécessaires à l'instruction, informe Morlaix Communauté et missionne Heol pour la visite du bien

Vous êtes invités à vous référer à l'ADIL tout au long du montage de votre projet ainsi que lors du déroulement ultérieur de son opération. Vous pourrez ainsi obtenir toutes les informations ou précisions complémentaires sur les aspects juridiques, fiscaux et financiers de votre projet.

➔ **Heol** vous apporte les conseils techniques sur la définition des travaux de rénovation, le suivi et le contrôle de la réalisation.

- Un technicien thermicien visite avec vous le logement que vous souhaitez acheter et réalise un diagnostic technique et énergétique avec descriptif et propositions de scénarii
- Une aide au choix de scénario de rénovation, accompagnement à la définition du programme de travaux et échéancier (travaux à faire avant l'entrée dans les lieux, travaux à prévoir à moyenne échéance).
- Pour un logement en copropriété : visite de l'immeuble et réalisation d'un diagnostic sommaire de l'état de l'immeuble,
- Une assistance à l'analyse des devis pour vérifier leur conformité aux critères d'obtention des aides publiques ou privées
- Un accompagnement pour établir le plan de financement du projet, faisant apparaître les aides mobilisables et le « reste à charge »

Heol est missionné pour vous permettre de prendre conscience de l'état technique du logement (et de l'immeuble pour un appartement) que vous souhaitez acheter, à évaluer le coût des travaux indispensables et les solutions efficaces pour améliorer sa performance énergétique.

### VOS CONTACTS

		
<b>ADIL 29</b> Association départementale d'information sur le logement	<b>Heol</b> Agence Locale de l'énergie et du climat	<b>Service Habitat – Logement</b> <b>Cellule Habitat privé</b>
2 Rue du vercors 29200 Brest	47 Rue de Brest 29600 Morlaix	2B Voie d'accès au Port 29600 Morlaix
<a href="http://www.adil29.org">www.adil29.org</a>	<a href="http://www.heol-energies.org">www.heol-energies.org</a>	<a href="mailto:opah@agglo.morlaix.fr">opah@agglo.morlaix.fr</a> <a href="http://www.agglo.morlaix.fr">www.agglo.morlaix.fr</a>

Un numéro de téléphone unique : 02 98 15 32 32



## Critères d'éligibilité

- projet d'acquisition d'un logement ancien situé en centre-bourg/centre-ville,
- Conditions liées au projet

La demande d'accompagnement « Accédez, on vous aide ! » devra être engagée **avant l'acquisition du bien et avant la fin du délai de rétractation suite à la signature du compromis**. Les demandes adressées après l'acquisition du logement ne pourront être éligibles au dispositif (sauf situations exceptionnelles, selon l'accord de la commission).

- Conditions liées au ménage :

- Ménage (personnes physiques uniquement) composé de 2 personnes minimum (couple ou parent /enfant).
- Disposant de ressources n'excédant pas les plafonds suivants : (revenu fiscal de référence de l'année N-1)



Nombre de personnes	Ressources PTZ majorées	Ressources très modestes
2	38 640 €	22 320€
3	40 800 €	26 844€
4	48 000 €	31 359€
5	55 200 €	35 894€
6	62 400€	+ 3 395€ par pers supp

=> Réactualisation annuelle

- Les ressources de l'ensemble des futurs occupants du logement seront prises en compte.
- Dispositif non limité aux primo-accédants.

- Conditions liées au logement

- Acquisition (y compris vente par un organisme HLM) d'un logement ancien et éneergivore de plus de 20 ans situé en centre-ville ou centre-bourg d'une commune du territoire de Morlaix Communauté.
- Vous occuperez ce nouveau logement à titre de résidence principale,
- Vous vous engagez à ne pas revendre ce logement dans les six premières années sous peine de remboursement à la collectivité de l'aide accordée,
- Réalisation de travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35 %. Travaux effectués par des professionnels (artisans, entreprises) qualifiés RGE
- Après travaux, le logement :
  - atteint une étiquette énergétique D au minimum (étiquette énergétique E pour les appartements situés en copropriétés),
  - est au minimum un T3.
- Pour les appartements situés en copropriété :
  - le bon fonctionnement de la copropriété devra être démontré par les diagnostics techniques et juridiques réalisés par les opérateurs spécialisés.
  - En copropriété dégradée, le futur accédant sera informé de la situation de la copropriété (alerte sur l'état de dégradation du bâti et les coûts induits par une réhabilitation éventuelle), et seule la commission d'attribution sera souveraine pour valider l'octroi de la subvention.





## Une aide financière de Morlaix Communauté

Une aide à l'accession de 2 000€ à 8 000€ complète le dispositif d'accompagnement. Cette prime est cumulable avec les aides de l'Anah et les autres aides à l'amélioration de l'habitat. Il s'agit d'une aide à l'accession et non une aide aux travaux.

Conditions	Montant de la Prime	
	Ressources PTZ majorées	Ressources « très modestes »
Accession en centre-bourg / centre-ville *	2 000 €	5 000 €
Si vacant > 3 ans et/ou si hyper centre *	6 000 €	8 000 €

\* ces 2 primes ne sont pas cumulables

Le versement de cette prime de Morlaix Communauté se fera en 2 temps :

- 1ère moitié versée après l'acquisition du bien, sur transmission de l'attestation de propriété.
- le solde versé après réalisation des travaux de rénovation énergétique (justifiant le gain énergétique de 35% et l'étiquette énergétique atteinte), sur présentation des factures validées par le conseiller technique.

En cas de non réalisation des travaux permettant l'éligibilité énergétique, et de non respect des critères requis, il sera procédé à une demande de remboursement de la subvention versée.

### Délai de validité de la subvention :

Le solde de la subvention devra être sollicité dans un délai maximal de 5 ans suivant l'attribution de la subvention (date de l'arrêté d'attribution) après la réalisation des travaux requis.



## Les pièces à fournir

Pour constituer votre dossier « Accédez, on vous aide ! », vous devrez fournir :

### ➔ A l'ADIL (lors du 1<sup>er</sup> RDV)

- Copies des pièces d'identité des personnes constituant le ménage / Copie du livret de famille le cas échéant.
- Les justificatifs permettant à l'ADIL de réaliser le plan de financement de votre projet (avis d'imposition, devis éventuels ...) une liste précise vous sera remise par l'ADIL lors de votre prise de rendez-vous pour une étude de financement.
- RIB
- Engagement sur l'honneur complété et signé
- Formulaire RGPD

### ➔ A Heol

- Copie des devis des entreprises/artisans pour les travaux envisagés
- Après les travaux, copie des factures des entreprises, artisans

### ➔ A Morlaix Communauté

- Copie acte notarié ou attestation de propriété du logement
- RIB et engagement sur l'honneur si non transmis lors du 1<sup>er</sup> RDV avec l'ADIL



### Pour faire parvenir les pièces à Morlaix Communauté

#### Dépôt ou par courrier

Morlaix Communauté  
Service Habitat Logement  
À l'attention d'Isabelle Marzin  
2B voie d'accès au Port – BP 97121  
29671 Morlaix Cedex

#### Par Mail

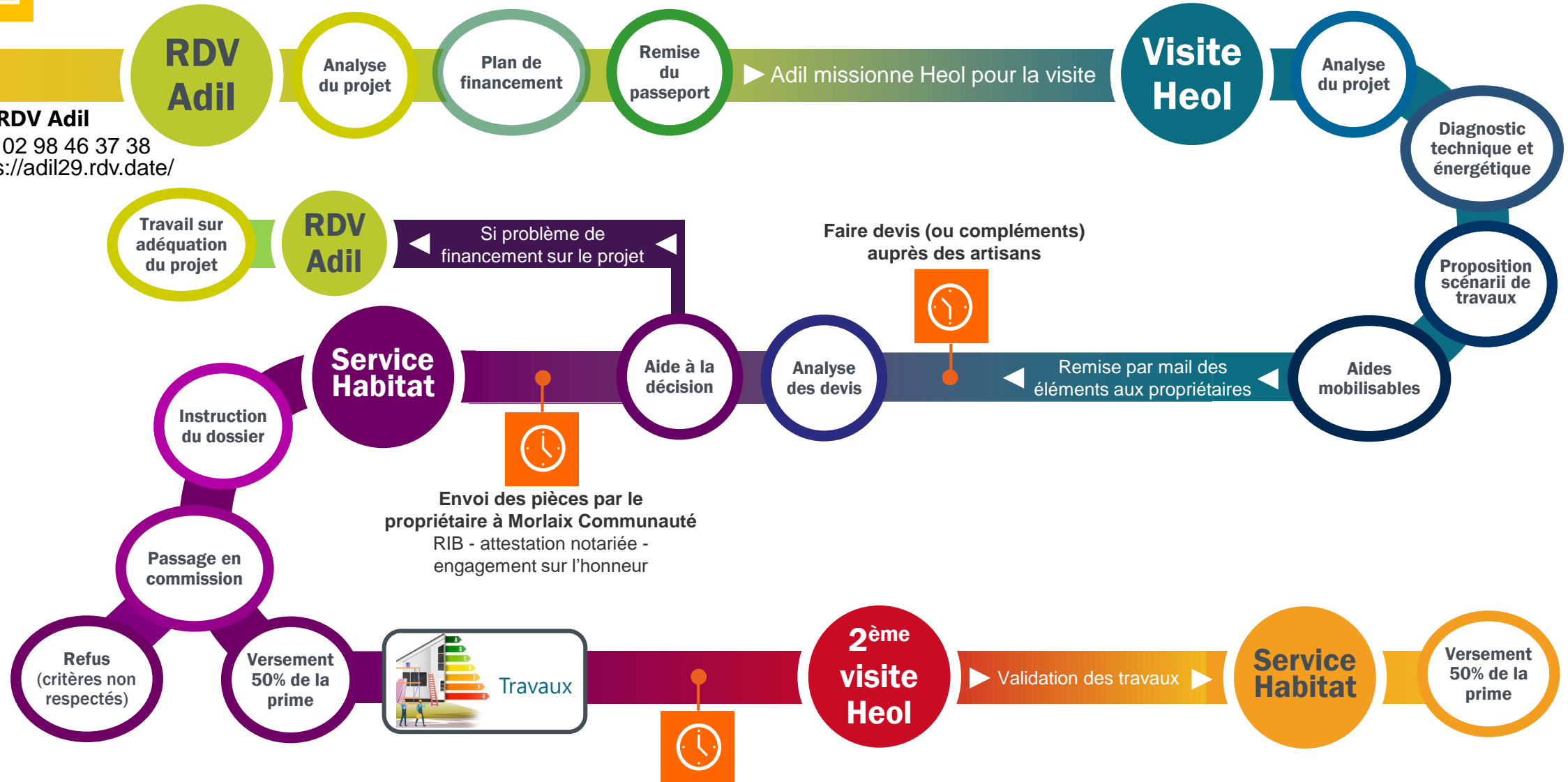
opah@agglo.morlaix.fr

# Les étapes clés



## Prendre RDV Adil

Par téléphone : 02 98 46 37 38  
Sur internet : <https://adil29.rdv.date/>



- Transmission des factures à Heol
- Prise de RDV avec Heol pour 2ème visite



Ces actions sont à réaliser par le futur propriétaire



## Engagement sur l'honneur

**Le ménage s'engage sur l'honneur par la signature du présent document à respecter les clauses suivantes :**

### 1. Condition d'occupation du logement

Pendant les 6 années suivant l'entrée en propriété, le logement doit être la résidence principale du bénéficiaire de la subvention. Le logement ne peut être ni affecté à la location saisonnière ou en meublé, ni utilisé comme résidence secondaire ou à titre d'accessoire de travail.

### 2. Conservation du logement

La revente, la donation ou la location du bien acquis est exclue pendant 6 ans à compter de la date de la signature de l'acte authentique de vente établie par le notaire.

En cas de revente ou de location du bien, le remboursement du montant total des avantages financiers consentis par la collectivité sera exigé.

### 3. Contrôle

Le ménage s'engage à tenir à disposition de Morlaix Communauté, pendant toute la période fixée de 6 ans, les documents permettant d'exercer un contrôle de la conservation du bien : taxe d'habitation et taxe foncière.

### 4. Cas d'exception

Toutefois des exonérations particulières sont prévues en cas de force majeure.

Les cas de force majeure s'apprécieront au regard de la définition légale décrivant un événement « imprévisible, irrésistible et extérieur ». Les aléas pouvant survenir dans la vie personnelle ou professionnelle de l'acquéreur ou de son conjoint seront ainsi considérés, tels que par exemple :

- Le décès d'un membre du foyer fiscal ou son invalidité ou incapacité reconnue par la délivrance d'une carte d'invalidité par la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées;
- Le déplacement du lieu de travail à 70 km du logement ou à plus d'une heure trente de trajet;
- La perte d'emploi de l'une ou plusieurs des personnes composant le ménage bénéficiaire;
- Le divorce ou dissolution du PACS.

### **Les candidats**

Nom – Prénom .....

Nom – Prénom .....

Adresse du projet .....

.....

Téléphone .....

Mail .....

Fait à .....

Le .....

Signatures

précédées de la mention « Lu et approuvé »

