

Maison à 1 €

2024

Dossier de candidature

SOMMAIRE

CONTEXTE	3
PROCEDURE.....	4
CONDITIONS A REMPLIR	5
PIECES A FOURNIR.....	6
CRITERES D'EVALUATION	7
COMPOSITION DU COMITE DE SELECTION.....	8
LE BIEN	9
PROPOSITION D'AMENAGEMENT INTERIEUR.....	13
ESTIMATION DES TRAVAUX	16
FINANCEMENTS	17
CAHIER DES CHARGES	19
ANNEXE 1 – FICHE DE RENSEIGNEMENT	22
ANNEXE 2 – TABLEAU DESCRIPTIF DES TRAVAUX	25
ANNEXE 3 – PLAN DE FINANCEMENT	27

CONTEXTE

La Ville de Saint-Amand-Montrond a signé le 17 décembre 2020, une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) avec pour axe majeur la rénovation du bâti, vacant ou non, dans le quartier du centre ancien.

Cet enjeu a pour but d'améliorer l'attractivité du territoire et d'encourager les nouvelles installations.

Dans le cadre du volet habitat du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), une action a été identifiée pour cette revalorisation : l'expérimentation de la Maison à 1 €. Un premier bien a été mis à la vente en 2021. Devant l'engouement pour ce dispositif, la Ville a identifié un nouveau bien à céder à 1 €.

Mis en place par plusieurs villes françaises, ce dispositif permet à des ménages d'accéder à la propriété à moindre coût. En effet, le bien est propriété de la commune et est cédé à l'euro symbolique¹. En contrepartie, l'acquéreur s'engage à réaliser des travaux de réhabilitation selon un cahier des charges et un calendrier prédéterminé par la collectivité.

¹ Hors frais de notaire dus par l'acquéreur.

PROCEDURE

2 0 2 4	<p>Du 1er avril au 15 juin : appel à candidatures</p> <p>Du 15 mai au 15 juin : visite de la maison par les candidats intéressés</p> <p>Début juillet : comité de sélection</p> <p>Septembre : validation du choix de l'acquéreur par le Conseil Municipal</p> <p>Octobre : signature de la promesse de vente</p> <p>D'octobre à décembre : l'acquéreur devra chercher les entreprises pour la réalisation des travaux² et déposer le dossier de déclaration préalable le cas échéant</p>
2 0 2 5	<p>Janvier : signature de l'acte de vente</p> <p>De janvier à mai : dépôt des dossiers de subvention et signature des devis</p> <p>Mai : lancement des travaux</p>
2 0 2 8	<p>Au plus tard juillet : fin des travaux</p>

² Aucun devis ne devra être signé à cette phase du projet

CONDITIONS A REMPLIR

Les candidats doivent répondre aux conditions ci-après pour que leur candidature soit recevable :

- ne pas avoir été propriétaire de leur résidence principale depuis plus de 2 ans ;
- aucun plafond maximum de ressource n'est fixé ;
- respecter le cahier des charges ci-après.

De plus, en répondant à cet appel à candidature, le candidat s'engage à :

- habiter le logement, de façon permanente, pour une durée minimale de 10 ans (les projets de résidence secondaire seront refusés) ;
- respecter les délais présentés dans la partie « PROCEDURE » (p.4)
- fournir un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) à la fin des travaux ou l'analyse réalisée par le Pays Berry Saint Amandois (selon conditions de ressources) ;
- faire appel à des entreprises agréées Reconnu Garant de l'Environnement (RGE) pour les travaux de rénovation thermique (obligatoire pour obtenir les subventions de l'Etat) ;
- autoriser la pose d'un panneau « Maison 1€ » sur le pignon du bien pendant toute la durée des travaux ;
- participer à la communication autour du projet (presse écrite, audio-visuelle, etc.).

En cas de non-respect de l'une de ces conditions, la Ville pourra réclamer une indemnisation calculée sur la base de l'estimation de France Domaine au moment de la vente, proratisée en fonction du nombre d'années restant à courir sauf conditions exceptionnelles (décès, perte d'emploi, etc.) qui seront examinées par la commission ayant attribué le bien au candidat.

De plus, le remboursement de la totalité ou d'une partie des aides perçues pourra être réclamé.

PIECES A FOURNIR

- Fiche de renseignements** dûment complétée (annexe 1)
- Attestation, bancaire ou autre, justifiant l'absence de propriété d'un bien depuis plus de 2 ans
- Plan du projet d'aménagement (à préciser uniquement si différent de celui présenté dans cet appel à candidature)
- Tableau descriptif des travaux** prévus en précisant ceux qui seront réalisés par des entreprises et ceux qui le seront par le candidat (annexe 2)
- Planning prévisionnel des travaux
- Plan de financement** (apport, prêt, subventions, etc.) (annexe 3)
- Tout autre document permettant d'appuyer la candidature

CRITERES D'EVALUATION

Critères	
Candidature (motivation, famille avec ou sans enfant, projet de vie, lieu de résidence actuel, etc.)	25 points
Capacité financière	20 points
Qualité de la réhabilitation (travaux prévus)	15 points
Total	60 points

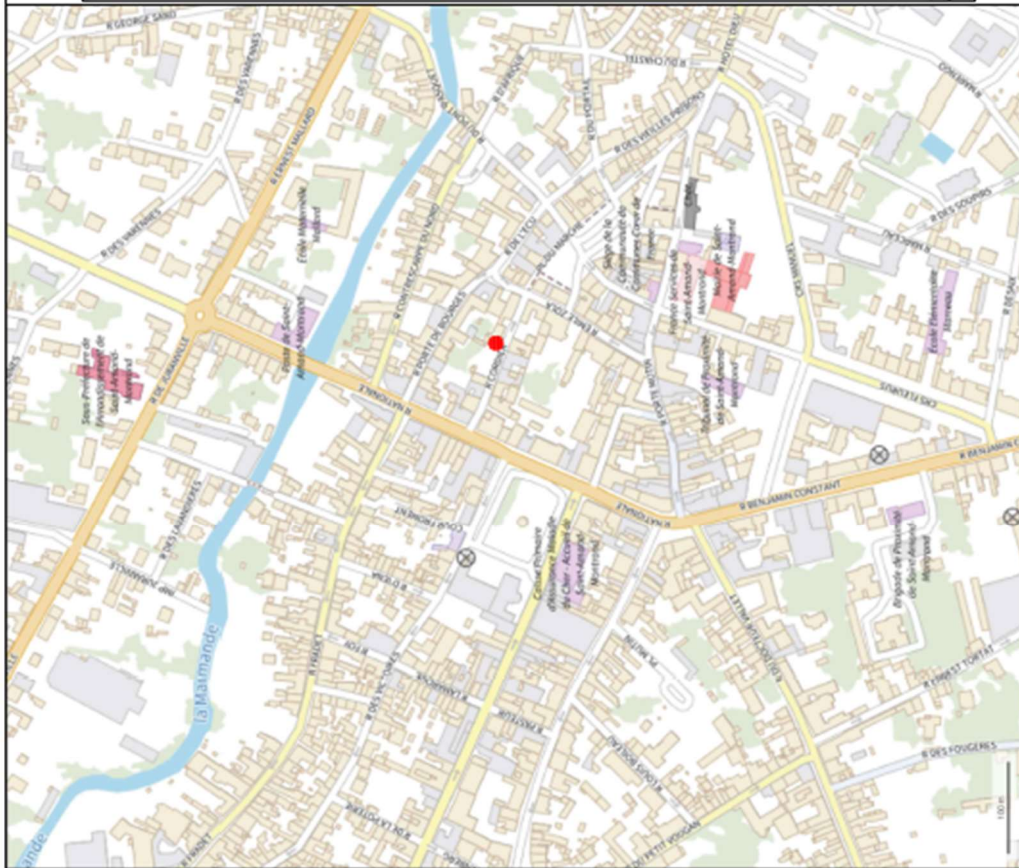
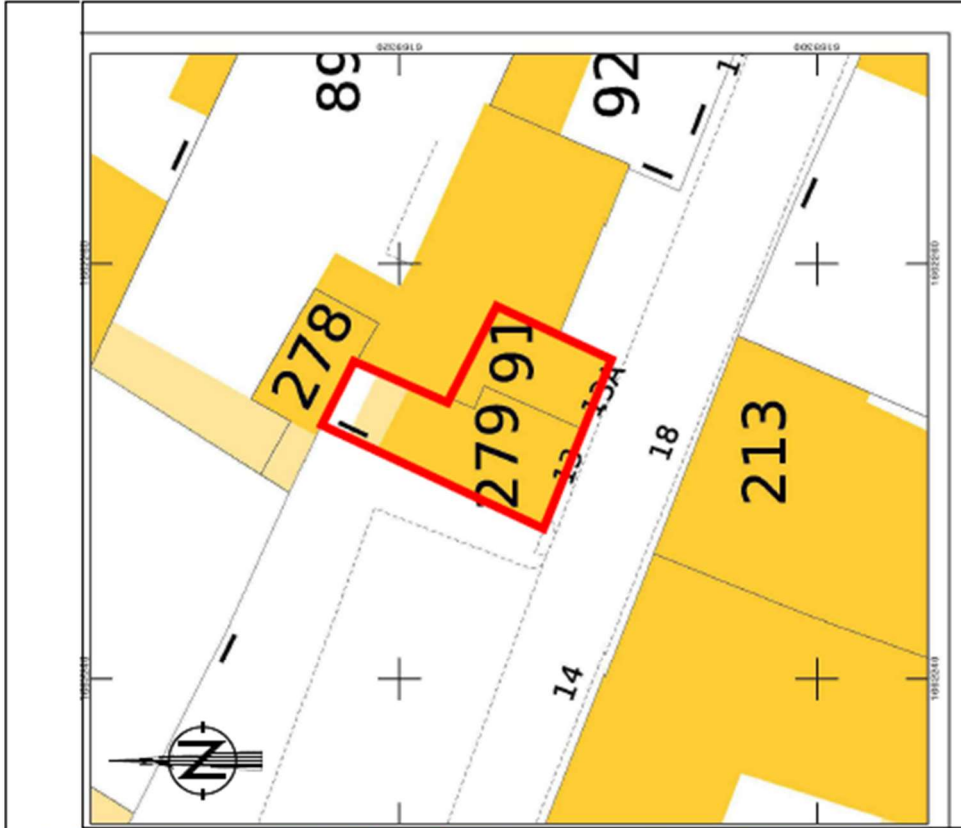
COMPOSITION DU COMITE DE SELECTION

- Monsieur le Maire ou son représentant,
- Monsieur le Maire-adjoint en charge de l'Urbanisme et des Grands Projets,
- Madame le Maire-adjoint en charges des Travaux et du Développement Durable,
- Monsieur le Maire-adjoint en charge de l'Economie, de l'Insertion et du Numérique,
- Monsieur le Maire-adjoint en charge des Finances,
- Directeur Général des Services,
- Chargés de projet ORT/PVDD,
- Responsable du Département Patrimoine et Energie de la Ville,
- Pays Berry Saint-Amandois,
- Action Logement.

LE BIEN

Localisé 13 Rue Cordier, le bien proposé est une maison d'habitation de 77,18 m², répartis sur deux niveaux. Il comprend également une cour d'environ 13 m².



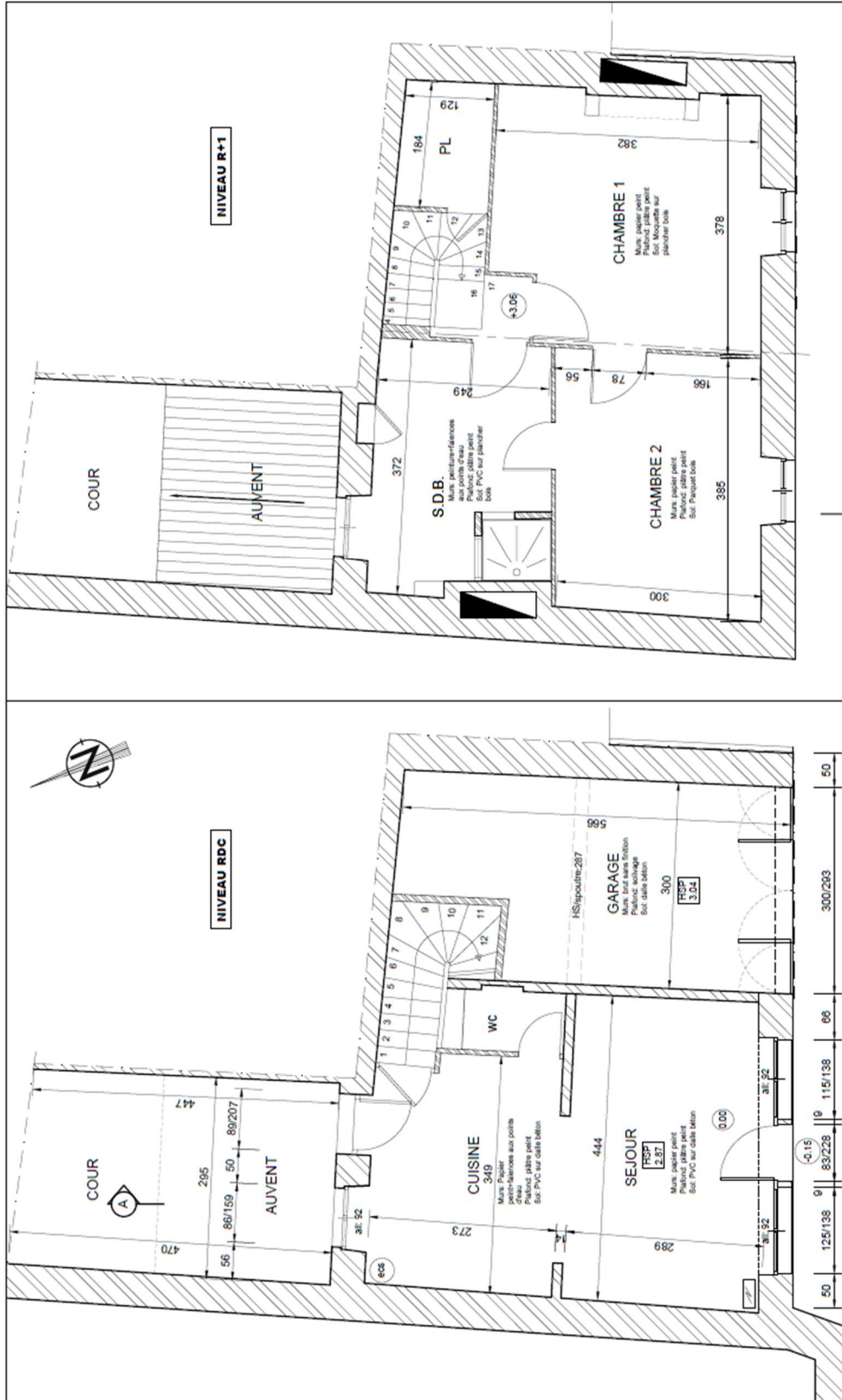


PLAN DE SITUATION - EXTRAIT CADASTRAL

Etat existant	Plan n°	Indice
Affaire n° : 2023	Domaine : Architecture	
Date : DECEMBRE 2023	Échelle : 1/200ème	001
Chargé d'affaires :		1

ETUDE DE FAISABILITE POUR L'AMENAGEMENT D'UNE MAISON D'HABITATION
13 Rue Coiffier
18200 Saint-Amand-Montrond

<p>Maître d'ouvrage : SAINT-AMAND MONTROND Hôtel de ville 2 Rue Philibert Aubouard 18200 Saint-Amand-Montrond Tél : 03 48 56 55 80</p>	<p>Maître d'œuvre : François BECUAU Architecte 18200 SAINT-AMAND-MONTROND Tél : 03 48 56 55 80 e mail : f.becau@espace-pluriel.fr</p>	<p>ESPACE PLURIEL</p>
---	--	-----------------------



PLAN GENERAL DE RDC - PLAN GENERAL DE R+1

ETAT EXISTANT		Phase	Index
Atelier n°:	2303	Domaine :	Architecture
Date :	DECEMBRE 2023	Echelle :	1 / 50 ème
Chargé d'œuvre :			Audébert
Plan n°			003
Phase			EF
Index			1

ETUDE DE FAISABILITE POUR L'AMENAGEMENT D'UNE MAISON D'HABITATION

13 Rue Cordier
18200 Saint-Amand-Montrond

Maître d'ouvrage:

SAINT-AMAND MONTROND
Hôtel de ville
9 Rue de la République
18200 Saint-Amand-Montrond
Tel. 03 46 63 33 30

Maître d'œuvre:

Franck BECUAU
4 rue Fribert
18200 SAINT-AMAND-MONTROND
Tel. 03 46 63 30 10
@ amand@espaceplus.fr

ESPACE PLUS

ETAT EXISTANT	
TABLEAU DES SURFACES (m²)	
RDC	
Cuisine	9,15 m ²
Pièce de vie	13,21 m ²
WC	1,34 m ²
Local technique	-
ETAGE	
Chambre 1	13,86 m ²
Chambre 2	11,42 m ²
Bureau	-
Salle de bains	9,22 m ²
Rangement	2,45 m ²
Palier	1,26 m ²
SURFACE HABITABLE	61,91 m²
Garage	15,27 m ²
SURFACE DE PLANCHER	77,18 m²

PROPOSITION D'AMENAGEMENT INTERIEUR

Afin de permettre aux candidats d'appréhender au mieux les possibilités d'évolution de ce bien ainsi que le coût des travaux, un architecte a été mandaté afin de réaliser une étude de faisabilité.

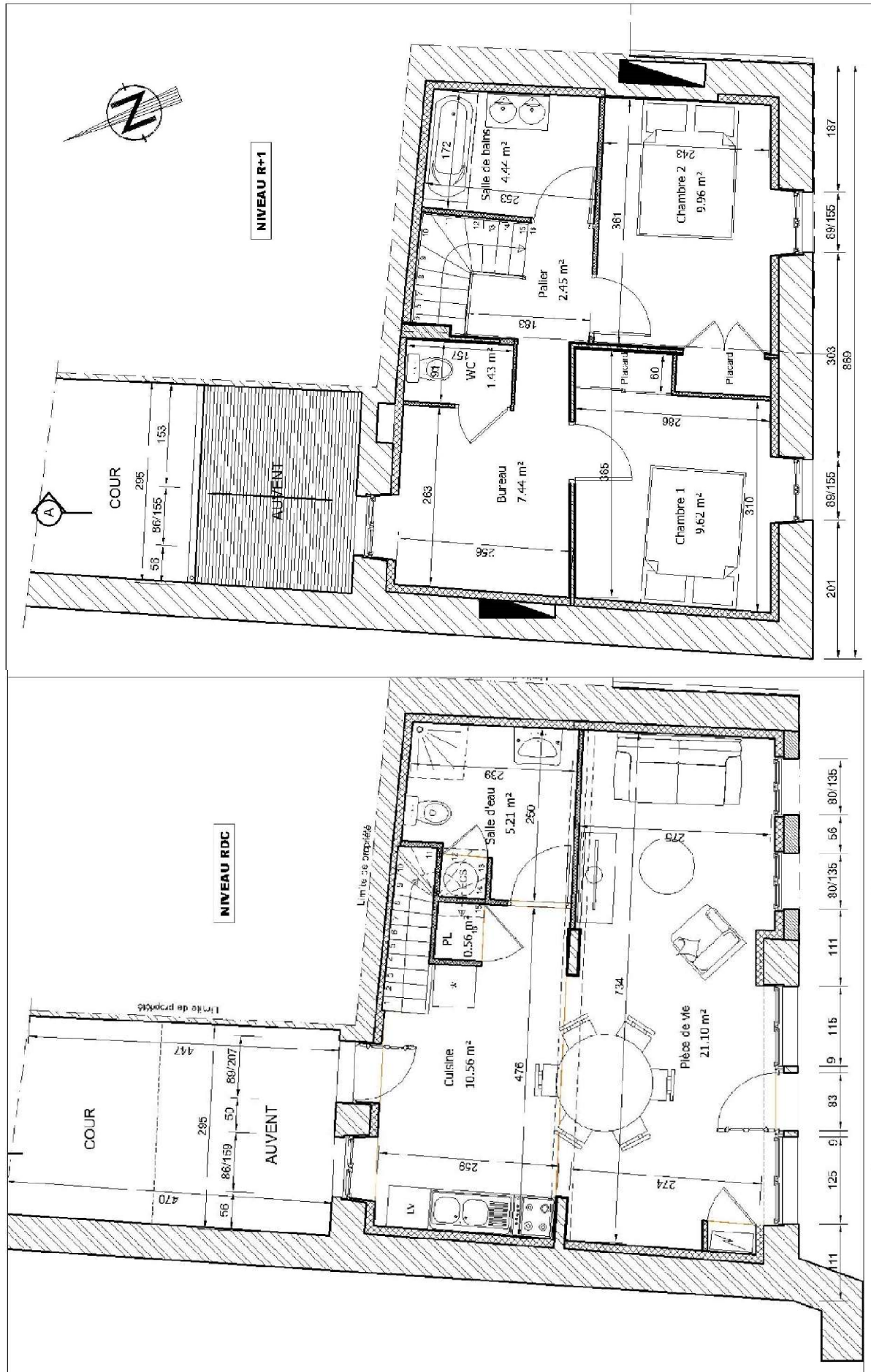
Un projet d'aménagement est proposé aux candidats qui pourront le retenir ou non selon leurs besoins. Celui-ci porte principalement sur la transformation du garage en pièce à vivre.

Avant



Après





PROPOSITION D'AMENAGEMENT	
TABLEAU DES SURFACES (m²)	
RDC	
Cuisine	10,55 m ²
Pièce de vie	23,70 m ²
WC	2,78 m ²
Local technique	0,85 m ²
ETAGE	
Chambre 1	9,62 m ²
Chambre 2	9,96 m ²
Bureau	7,44 m ²
Salle de bains	4,97 m ²
WC	1,49 m ²
Rangement	-
Palier	2,45 m ²
SURFACE HABITABLE	73,75 m²
Garage	-
SURFACE DE PLANCHER	73,75 m²

La différence de surface de plancher entre l'aménagement existant et l'aménagement proposé s'explique par la perte de superficie due à l'isolation des murs.

ESTIMATION DES TRAVAUX

La proposition d'aménagement présentée a été estimée à 127 800 € TTC selon la répartition suivante :

Estimation pour la réalisation du projet d'aménagement proposé			
Désignation	Montant HT	TVA	Total TTC
Provision pour désamiantage	5 000 €	20,00 %	6 000 €
Gros œuvre – Démolitions	20 000 €	20,00 %	24 000 €
Enduits extérieurs	4 500 €	20,00 %	5 400 €
Charpente - Couverture	1 500 €	20,00 %	1 800 €
Menuiseries extérieures	15 000 €	20,00 %	18 000 €
Plâtrerie - isolation - Menuiseries intérieures	25 000 €	20,00 %	30 000 €
Peinture - Revêtement muraux	5 000 €	20,00 %	6 000 €
Revêtement sols	5 000 €	20,00 %	6 000 €
Electricité	7 500 €	20,00 %	9 000 €
Plomberie - Sanitaire - Chauffage - Ventilation	18 000 €	20,00 %	21 600 €
Coût total des travaux	106 500 €	20,00 %	127 800 €

Le prix de revient au m² de surface habitable des travaux s'élève à 1 656 € TTC.

Il s'agit par ailleurs d'une estimation haute dans le cas où l'ensemble des travaux seraient réalisés par des entreprises. En cas de réalisation de travaux par le candidat le coût serait encore diminué.

FINANCEMENTS

Le chiffrage présenté ci-dessus a fait l'objet de plan de financement par le Pays Berry Saint Amandois, dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) du Pays, répertoriant les aides qui pourront être accordées selon les travaux effectués et les plafonds de ressources des candidats.

Le chiffrage des travaux ainsi que les plans de financements sont donnés à titre indicatif et ne peuvent engager la responsabilité de la Ville ou du Pays Berry Saint Amandois dans le cas où des travaux plus importants seraient nécessaires ou si les aides de financements ne seraient pas mobilisables, en cas d'évolutions réglementaires notamment.

Il est nécessaire de remplir les conditions ci-après afin de pouvoir prétendre aux subventions présentées :

- les travaux devront être réalisés par des artisans locaux installés dans les départements du Cher, de l'Allier, de la Nièvre et de l'Indre ;
- les travaux de rénovations thermiques devront être faits par des artisans Reconnu Garant de l'Environnement (RGE) ;
- les travaux devront respecter les critères de performance thermique demandés dans les différents dossiers de subvention ;
- un maître d'œuvre devra être mandaté dès lors que les travaux projetés dépasseront la somme de 100000 € HT (mission de maîtrise d'œuvre et ingénierie estimée à 14 000 € TTC).

Conditions de revenus (selon le revenu fiscal de référence)

Nombre de personnes composant le ménage	Très modestes MPR Bleu	Modestes MPR Jaunes	Intermédiaires MPR violet	Supérieurs MPR Rose
1	17 009 €	21 805 €	30 549 €	Supérieur à 30 549 €
2	24 875 €	31 889 €	44 907 €	Supérieur à 44 907 €
3	29 917 €	38 349 €	54 071 €	Supérieur à 54 071 €
4	34 948 €	44 802 €	63 235 €	Supérieur à 63 235 €
5	40 002 €	51 281 €	72 400 €	Supérieur à 72 400 €
Par pers sup	+ 5 045 €	+ 6 462 €	+ 9 165 €	+ 9 165 €

Aides mobilisables

Le plan de financement présenté ci-après est mobilisable **sous réserve que les travaux engagés permettent le saut de 2 classes énergétiques.**

1^{er} cas de figure : travaux de rénovation globale d'un habitat dégradé (cf. tableau page 16)

	Très modestes MPR Bleu	Modestes MPR Jaunes
Taux de subvention	80 %	60 %
	+ 5 000 € de prime accordée par le Pays Berry Saint Amandois	
<p>L'attention des candidats est attirée sur le fait que les taux de subvention s'appliquent sur un montant de travaux de 70 000 € HT réalisés par des entreprises et non pas sur la totalité des travaux.</p>		

2^{ème} cas de figure : travaux de rénovation énergétique (menuiseries, chauffage, isolation, ventilation) (cf. tableau page 25 travaux identifiés par *)

	Plafond de dépenses éligibles HT	Très modestes MPR Bleu	Modestes MPR Jaunes	Intermédiaires MPR violet	Supérieurs MPR Rose
		Taux de subvention			
Saut de 2 étiquettes énergétiques	40 000 €	80 %	60 %	45 %	30 %
Saut de 3 étiquettes énergétiques	55 000 €	80 %	60 %	50 %	35 %
Saut de 4 étiquettes énergétiques et +	70 000 €	80 %	60 %	50 %	35 %
prime accordée par le Pays Berry Saint Amandois		+ 2 500€		0 €	
<i>accompagnement obligatoire par un accompagnateur renov</i>					

Un prêt à taux préférentiel peut être accordé, sous conditions, par Action Logement après une étude gratuite du projet.

Le Pays Berry Saint Amandois et Action Logement, partenaires de cette opération, restent disponibles afin d'évaluer toutes les subventions potentielles selon les travaux projetés.

CAHIER DES CHARGES

Afin de préserver la valeur patrimoniale de la rue Cordier et du centre ancien de la Ville de Saint-Amand-Montrond, le présent cahier des charges fixe des règles esthétiques et techniques qui devront impérativement être respectées lors de la réhabilitation de ce logement. Il est également question ici de préciser les obligations de rénovation qui permettront de résoudre le problème de consommation énergétique de ce bâti ancien.

Toiture :

La toiture principale n'aura pas nécessairement à être refaite. Elle n'a donc pas été chiffrée dans l'estimation de travaux.

Néanmoins, si le candidat souhaite la refaire il devra respecter les prescriptions suivantes :

- *La couverture sera réalisée en ardoises naturelles, de format rectangulaire et petit module (32x22 cm), posées au crochet inox teinté noir afin d'éviter tout effet miroitant ou en petites tuiles de terre cuite (60 à 80u/m²). Un respect strict de la typologie du bâtiment sera demandé.*
- Les tuiles seront choisies dans une gamme de couleurs panachées de teinte ocre orangé et rouge vieilli et à pureaux variables de manière à éviter un aspect trop régulier.
- Le faîtage sera réalisé façon crêtes et embarrures, scellées au mortier de chaux, légèrement teinté ocré.
- Les arêtiers seront réalisés façon ruellée, scellés à la chaux blanche.
- Les gouttières seront en zinc.

La partie couverture et charpente présentée dans l'estimatif des travaux concerne la reprise de l'auvent existant situé à l'arrière.

Façades :

Les façades n'auront pas obligation à être refaites. Il sera possible d'intervenir uniquement sur le rez-de-chaussée, sous réserve d'une reprise à l'identique. Le choix sera laissé au candidat.

Dans le cas où le candidat souhaite procéder à la réfection de la façade, les enduits devront être de teinte ocre beige de type talochée. Les encadrements de fenêtres seront réalisés dans une teinte plus claire.

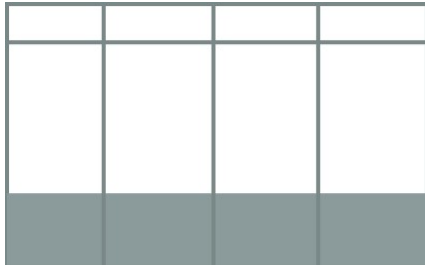
Un enduit à la chaux traditionnelle sera utilisé, les enduits prêts à l'emploi sont déconseillés.

Compte tenu de la valeur architecturale historique du bien, l'isolation par l'extérieure n'est pas autorisée.

Baies et Menuiseries :

La **porte de garage** pourra être supprimée. Celle-ci sera remplacée au choix par :

- 2 fenêtres identiques à celles déjà présentes au rez-de-chaussée (en bois et avec petits bois) (cf. plan p.13)
- une baie de type verrière d'atelier en aluminium avec des profils fins et respectant le schéma suivant :



En cas de non-transformation du garage en pièce à vivre, la porte devra faire l'objet d'une rénovation ou d'un remplacement à l'identique.

La **porte d'entrée** pourra être changée dans les conditions suivantes :

- Imposte vitrée en partie haute
- Partie centrale vitrée avec petits bois
- Partie basse pleine

Exemple :



Les **fenêtres** en simple vitrage pourront être changées. Elles seront traitées en bois et reprendront les formes de l'existant avec le maintien des petits bois.

Les **persiennes** seront conservées et rénovées ou remplacées.

La dépose des menuiseries extérieures devra se faire en dépose totale et non pas en rénovation.

L'ensemble des menuiseries extérieures sera de teinte pastel : vert, gris clair coloré, rouge, crème ou brun et de finition matte.

Réseaux :

Les réseaux de fluides et électriques seront mis en conformité avec la réglementation actuelle.

Rénovation énergétique :

La pose de bloc climatiseur ou de pompe à chaleur est interdite en façade.

Les travaux d'isolation devront permettre le gain de 2 étiquettes énergétique au minimum. Un DPE ou l'analyse réalisée par le Pays Berry Saint Amandois sera demandé lors de la fin des travaux.

Les seuils de performances thermiques exigés pour pouvoir prétendre aux subventions sont les suivants (R étant la résistance thermique de l'isolation) :

- murs en façade ou pignon $R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
- rampants de toiture $R \geq 6 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
- plafonds de combles perdus $R \geq 7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$

ANNEXE 1 – FICHE DE RENSEIGNEMENT 1/3

Demandeur	<input type="checkbox"/> Célibataire	<input type="checkbox"/> Marié	<input type="checkbox"/> Pacsé	<input type="checkbox"/> Union libre	<input type="checkbox"/> Divorcé	<input type="checkbox"/> Veuf/ve
Nom _____	Prénom _____					
Date de naissance _____	Lieu de naissance _____					
Adresse _____ _____						
Mail _____	N° téléphone _____					
Situation professionnelle	<input type="checkbox"/> En activité	<input type="checkbox"/> En recherche d'emploi	<input type="checkbox"/> En retraite			
Secteur d'activité _____						
Conjoint (le cas échéant)						
Nom _____	Prénom _____					
Date de naissance _____	Lieu de naissance _____					
Adresse _____ _____						
Mail _____	N° téléphone _____					
Activité professionnelle	<input type="checkbox"/> En activité	<input type="checkbox"/> En recherche d'emploi	<input type="checkbox"/> En retraite			
Secteur d'activité _____						
Enfants (le cas échéant)						
Nombre d'enfants _____						
Ages _____						
Scolarisation _____ _____						
Autres (loisirs, activités sportives et culturelles, etc.)						

ANNEXE 1 – FICHE DE RENSEIGNEMENT 2/3

Motivation de la candidature

ANNEXE 1 – FICHE DE RENSEIGNEMENT 2/3

Motivation de la candidature (suite)

Le présent formulaire collecte des informations pour l'appel à candidature pour l'acquisition d'une Maison à 1€ organisé par la Ville de Saint-Amand-Montrond. Les données sont communiquées aux membres du comité de sélection ainsi qu'aux services de la Ville concernés par la démarche (Direction générale des services – service Urbanisme et Environnement – Cabinet de Monsieur le Maire pour assurer l'analyse des candidatures afin de sélectionner le candidat retenu et seront conservées le temps de l'organisation puis 10 années en archive.

*Vous pouvez accéder aux données vous concernant, les rectifier, demander leur effacement ou exercer votre droit à la limitation du traitement de vos données. **Vous pouvez également vous opposer au traitement de vos données.** Pour exercer ces droits ou pour toute question sur le traitement de vos données dans ce dispositif, vous pouvez contacter le **Délégué à la Protection des Données de la Ville de Saint-Amand-Montrond** dpo@ville-saint-amand-montrond.fr. Si vous estimez, après nous avoir contactés, que vos droits « Informatique et Libertés » ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation à la CNIL.*

ANNEXE 2 – TABLEAU DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Merci d'indiquer quels travaux seront réalisés par des entreprises, ceux réalisés par le candidat et les travaux qui ne sont pas retenus dans le projet du candidat (*travaux non réalisés*).

Les travaux matérialisés par une * devront obligatoirement être réalisés par des entreprises pour être éligibles aux subventions. Il s'agit du minimum de travaux à faire réaliser pour bénéficier des aides.

La ville de Saint-Amand-Montrond, demande pour des raisons de sécurité, que les travaux matérialisés par une * soient réalisés par des entreprises.

Désignation	Travaux réalisés par			Travaux non réalisés
	Le candidat	Compétences du candidat dans le domaine	Une/des entreprises	
Réfection de la façade (enduit)				
Suppression de la porte de garage et remplacement par fenêtres ou baie				
Maçonnerie liée à la suppression de la porte de garage				
Changement des fenêtres *				
Changement des portes d'entrée et arrière*				
Démolition des cloisons				
Renforcement de la structure en cas d'ouverture de la pièce de vie sur le garage*				
Création de cloisons				
Isolation des murs *				
Isolation des combles *				

Désignation	Travaux réalisés par			Travaux non réalisés
	Le candidat	Compétences du candidat dans le domaine	Une/des entreprises	
Reprise de la dalle du rez-de-chaussée et isolation sous-dallage				
Remplacement de l'escalier				
Pose/remplacement des menuiseries intérieures				
Pose de revêtement de sol (carrelage, parquet flottant, etc.)				
Pose des revêtements muraux (peinture, faïence, papier peint, etc.)				
Travaux de plomberie (salle de bain, wc, cuisine)				
Pose d'une VMC *				
Pose d'une pompe à chaleur (et ballon eau chaude sanitaire) ou autre système de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire *				
Mise aux normes de l'installation électrique *				
Autres :				

ANNEXE 3 – PLAN DE FINANCEMENT

DEPENSES	Montant estimé si réalisation de l'ensemble des travaux par des entreprises	Montant estimé par le candidat selon travaux réalisés ou non et réalisation par des entreprises ou par le candidat
Achat immobilier	1 €	1 €
Frais de Notaire	2 500 €	2 500 €
Reliquat de taxe foncière pour une vente signée en janvier	370 €	370 €
Travaux estimés	127 800 €	
Frais divers (Maître d'Œuvre si travaux supérieurs à 100 000€ HT)	14 000 €	
TOTAL	144 301 €	

RESSOURCES	MONTANT EN €
Apport personnel	
Prêt bancaire	
TOTAL	
Reste à financer par subventions	

Maison 1€ - Rue Cordier



 Parcelles concernées



