

## **Dossier de candidature**

# **Expérimentation de la "Maison à 1 €"**

---

## 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 €.

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 symbolique. En contre partie, l'acquéreur s'engage à réaliser des travaux de réhabilitation selon un cahier des charges et un calendrier prédéterminé par la collectivité.

Le présent document :

- Décrit la procédure de l'expérimentation et en définit le planning,
- Explicite les conditions à remplir pour se porter candidat,
- Liste les pièces à fournir lors du dépôt de la candidature,
- Présente les critères d'évaluation,
- Définit les membres du comité de sélection,
- Décrit le bien à vendre,
- Donne à titre indicatif le montant des travaux à prévoir,
- Présente les aides et subventions mobilisables par le futur acquéreur,
- Contient le cahier des charges relatif aux travaux à réaliser,
- Fournit les diagnostics réalisés.

## PROCEDURE

2 0 2 1	<p><b>De janvier à août : rédaction du cahier des charges et définition des modalités de l'expérimentation</b></p> <p><b>7 octobre : validation des modalités de l'expérimentation et du cahier des charges par le Conseil Municipal</b></p> <p><b>Novembre – Décembre : appel à candidatures et visites de la maison</b></p>
2 0 2 2	<p>Janvier : analyse des candidatures</p> <p>Février : Comité de sélection</p> <p>Avril : validation du choix de l'acquéreur par le Conseil Municipal</p> <p>Début mai : signature de la promesse de vente</p> <p>De mai à juillet : dépôt et autorisation du dossier de déclaration préalable par l'acquéreur</p> <p>Août : signature de l'acte de vente</p>

Le nouveau propriétaire dispose d'un délai de 6 mois pour assurer le démarrage effectif des travaux.

L'acquéreur pourra dès fin avril 2022 réaliser les dossiers de demandes de subvention qui lui permettront de réduire le coût des travaux. Un tableau des aides mobilisables et de leurs conditions d'attribution est joint.

---

## ENGAGEMENT DU CANDIDAT

---

En répondant à cet appel à candidature, le candidat s'engage à :

- être primo-accédant ;
- respecter le cahier des charges ci-après ;
- déposer les autorisations d'urbanisme nécessaires aux travaux dans un délai de 2 mois suivant la signature de la promesse de vente. La vente sera par ailleurs conditionnée à l'obtention desdites autorisations ;
- débiter les travaux dans un délai de 6 mois suivant la signature de l'acte de vente ;
- achever les travaux dans un délai maximum de 24 mois suivant le début du chantier ;
- fournir un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) à la fin des travaux ;
- habiter le logement, de façon permanente, pour une durée minimale de 6 ans (les projets de résidence secondaire seront refusés) ;
- faire appel à des entreprises locales (territoire de la Communauté de communes Cœur de France) et agréées Reconnu Garant de l'Environnement (RGE) pour les travaux de rénovation thermique.

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 par le Pays Berry Saint Amandois, en charge des autres dispositifs d'aides.

---

## PIECES A FOURNIR PAR LE CANDIDAT

---

- une lettre motivant la candidature ;
- une attestation, bancaire ou autre, justifiant l'absence de propriété d'un bien depuis plus de 2 ans ;
- le plan du projet d'aménagement ;
- le descriptif des travaux prévus précisant ceux qui seront réalisés par des entreprises et ceux qui le seront par le candidat ;
- le planning des travaux ;
- le plan de financement (apport, prêt, subventions, etc.).

---

## CRITERES D'EVALUATION

---

<b>Critères</b>	
<b>Projet proposé</b>	<b>/20 points</b>
<b>Qualité de la réhabilitation</b>	<b>/20 points</b>
<b>Capacité financière</b>	<b>/15 points</b>
<b>Total</b>	<b>55 points</b>
<b>Total avec bonus</b>	<b>60 points</b>

Tout candidat travaillant sur le territoire de la Communauté de communes Cœur de France se verra attribué un bonus de 5 points, à la condition de fournir une attestation de son employeur.

---

## COMPOSITION DU COMITE DE SELECTION

---

- Monsieur le Maire ou son représentant,
- Messieurs les Maires-adjoint en charge de l'Urbanisme, des Travaux et des Finances,
- Directrice Générale des Services,
- Chargés de projet ORT/PVDD,
- Chargé de l'Habitat,
- Responsable du service Urbanisme de la Ville,
- Pays Berry Saint-Amandois,
- Espace Info Energie,
- Direction Départementale des Territoires,
- Architecte pour appui conseil.

---

## LE BIEN

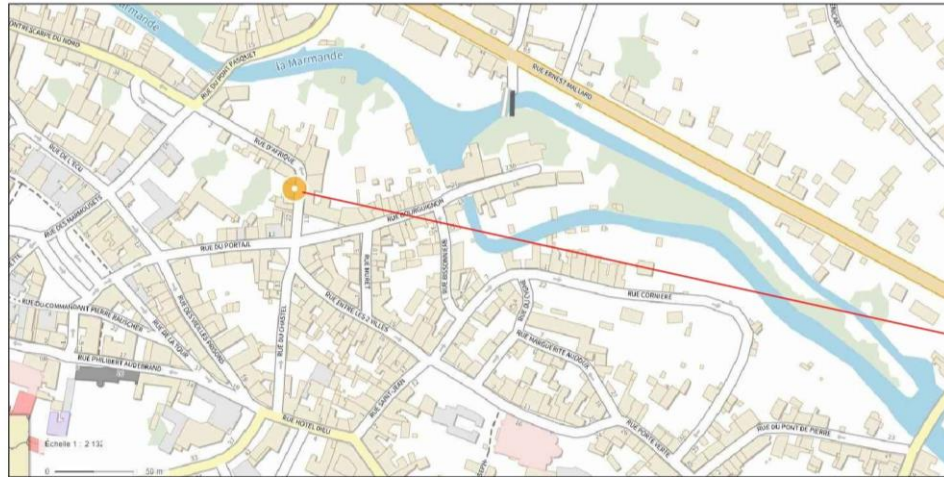
---

Localisé 16 Rue d'Afrique, le bien proposé est une maison d'habitation de 97,5 m<sup>2</sup>, répartis entre le rez-de-chaussée et des combles aménageables.





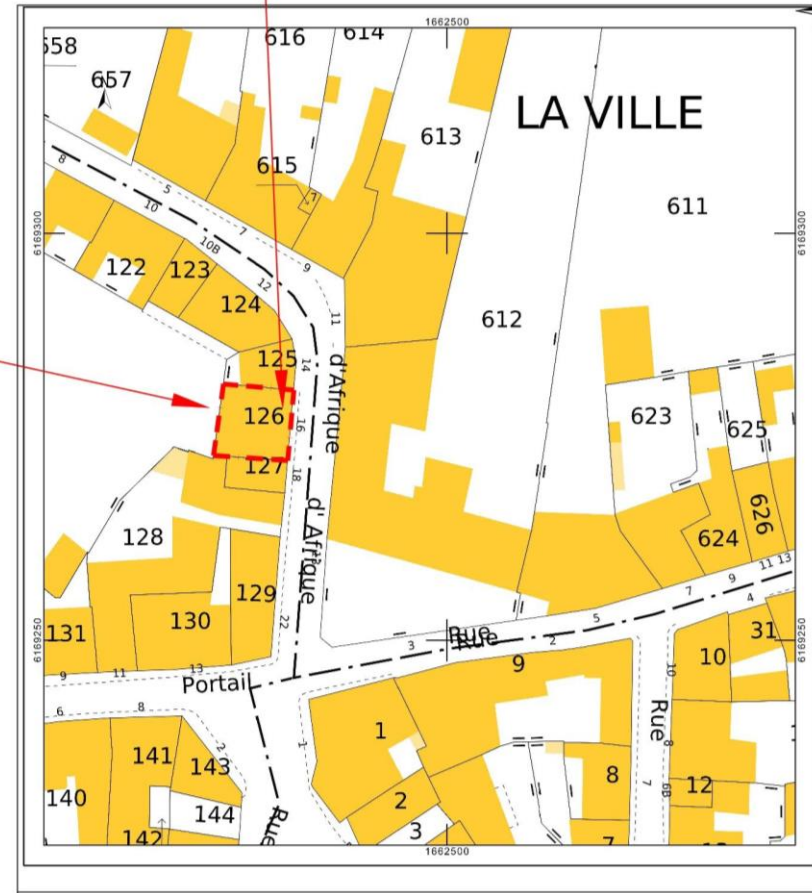
**Carte IGN**  
Extrait Geoportail



**Extrait cadastral**  
Section CE  
Feuille 000 CE 126

**Propriété de la ville de Saint  
Amand Montrond**

Parcelle 126 - 78m<sup>2</sup>



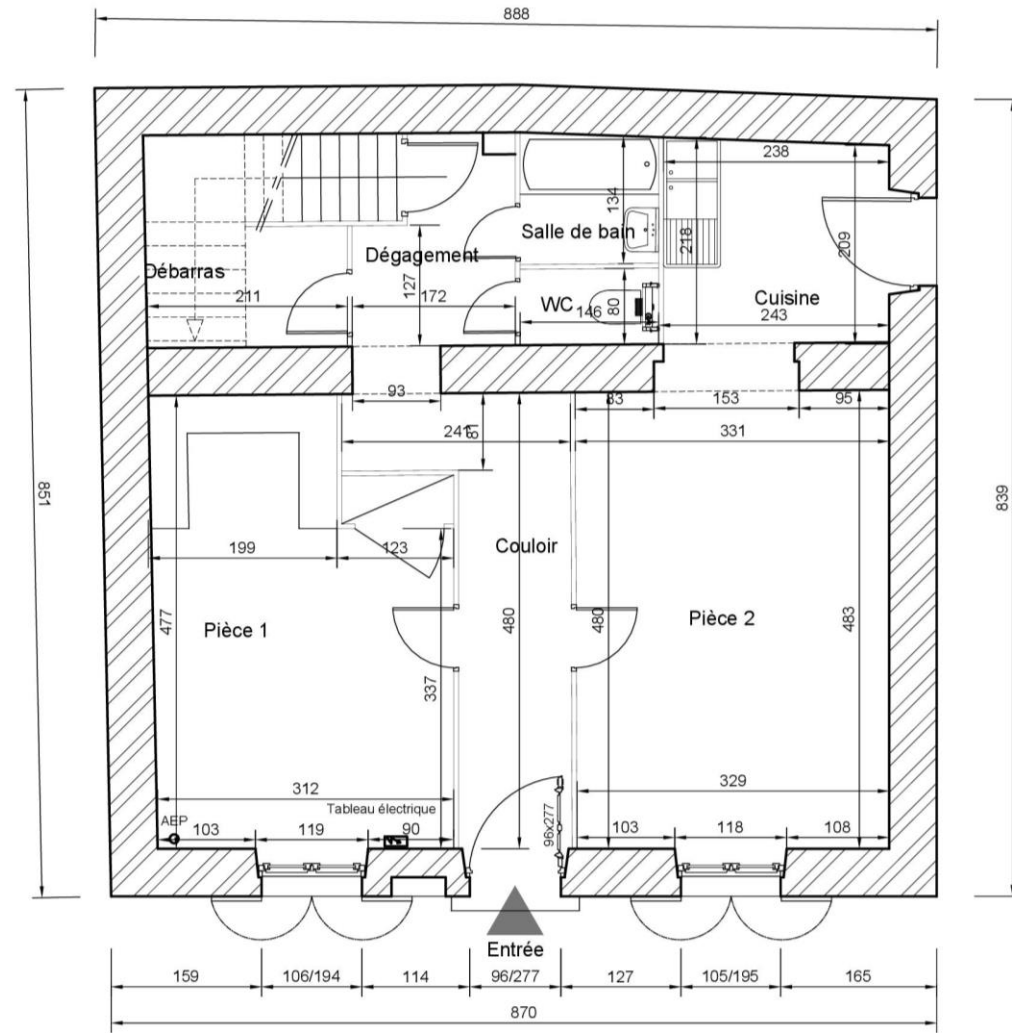
<b>Maitre d'ouvrage:</b>	<b>Maitre d'oeuvre:</b>	
Ville de SAINT-AMAND-MONTROND 18200 SAINT-AMAND-MONTROND	Franck BECUAU <small>Architecte D.P.L.G. - Urbaniste E.N.P.C.</small> 4 rue Fradet 18200 SAINT-AMAND-MONTROND Tél: 02 48 96 66 80 @: accueil@architectes-espacepluriel.fr	

**AMENAGEMENT D'UNE MAISON  
INDIVIDUELLE**

16, rue d'Afrique  
SAINT-AMAND-MONTROND, 18200

**PLAN DE SITUATION - EXTRAIT CADASTRAL**

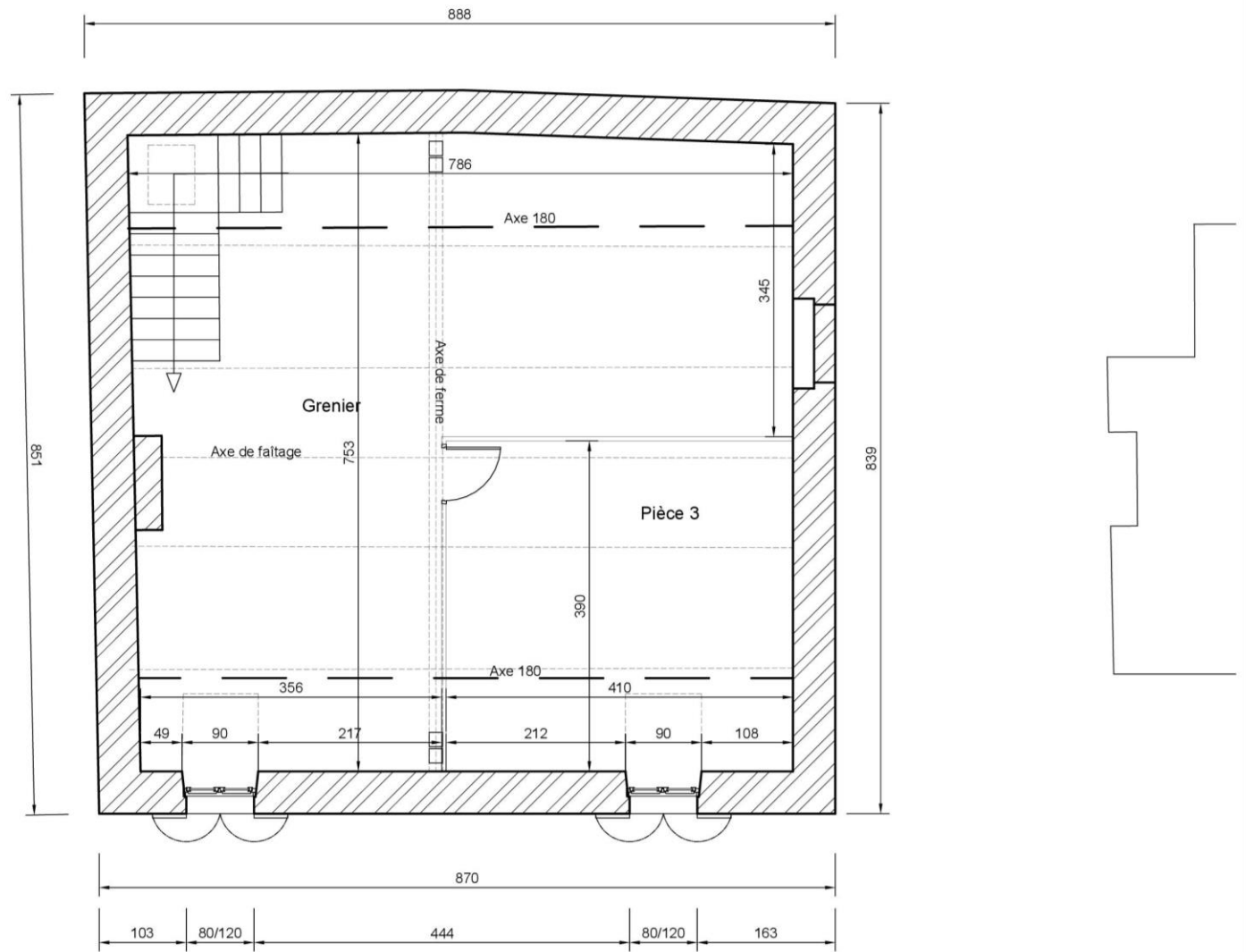
ÉTAT EXISTANT		Phase	Plan n°	Indice
Affaire n° : 21/10	Domaine : Architecture	<b>FAISA</b>	<b>001</b>	<b>1</b>
Date : MAI 2021	Échelle : Graphique et 1 / 1000 ème			
Chargé d'affaire : H. ACOUDA				



<b>Maître d'ouvrage:</b>  Ville de SAINT-AMAND-MONTROND 18200 SAINT-AMAND-MONTROND	<b>Maître d'oeuvre:</b>  Franck BECUAU Architecte D.P.L.G. - Urbainiste E.N.P.C. 4 rue Fradet 18200 SAINT-AMAND-MONTROND Tél: 02 48 96 66 80 @: accueilli@architectes-espacepluriel.fr	
---	---	---

**AMENAGEMENT D'UNE MAISON INDIVIDUELLE**  
 16, rue d'Afrique  
 SAINT-AMAND-MONTROND, 18200

PLAN DE NIVEAU REZ DE CHAUSSÉE				
ÉTAT EXISTANT		Phase	Plan n°	Indice
Affaire n°:	21/10	Domaine :	Architecture	<b>FAISA 002</b>
Date :	MAI 2021	Échelle :	1/50ème	
Chargé d'affaire :		H. AOUIDA		
			<b>002</b>	<b>1</b>



<b>Maître d'ouvrage:</b>  Ville de SAINT-AMAND-MONTROND 18200 SAINT-AMAND-MONTROND	<b>Maître d'oeuvre:</b>  Franck BECUAU Architecte D.P.L.G. - URBANISME S.T.P.C. 4 rue Fradet 18200 SAINT-AMAND-MONTROND Tél: 02 48 96 66 80 @: accueilli@architectes-espacepluriel.fr	
---	--	---

**AMENAGEMENT D'UNE MAISON INDIVIDUELLE**  
 16, rue d'Afrique  
 SAINT-AMAND-MONTROND, 18200

PLAN DE NIVEAU R + COMBLE			
<b>ÉTAT EXISTANT</b>		Phase	Plan n°
Affaire n°: 21/10	Domaine: Architecture	<b>FAISA 003</b>	<b>1</b>
Date: MAI 2021	Échelle: 1/50ème		
Chargé d'affaire: H. AOUIDA			

## ETAT EXISTANT

<b>TABLEAU DES SURFACES (m<sup>2</sup>)</b>	
<b>TOTAL DES SURFACES DE PLANCHER</b>	<b>97,50</b>
<b>RDC</b>	
Pièce 1	14,09
Pièce 2	15,88
Cuisine	5,05
Salle de bain	1,98
WC	1,16
Débarras	3,70
Couloir	6,70
Dégagement	3,29
<b>Total RDC - surface habitable</b>	<b>51,85</b>
<b>ETAGE</b>	
Pièce 3	11,47
Grenier	27,62
<b>Total R+C - surface habitable</b>	<b>39,09</b>
<b>Surface habitable totale</b>	<b>90,94</b>

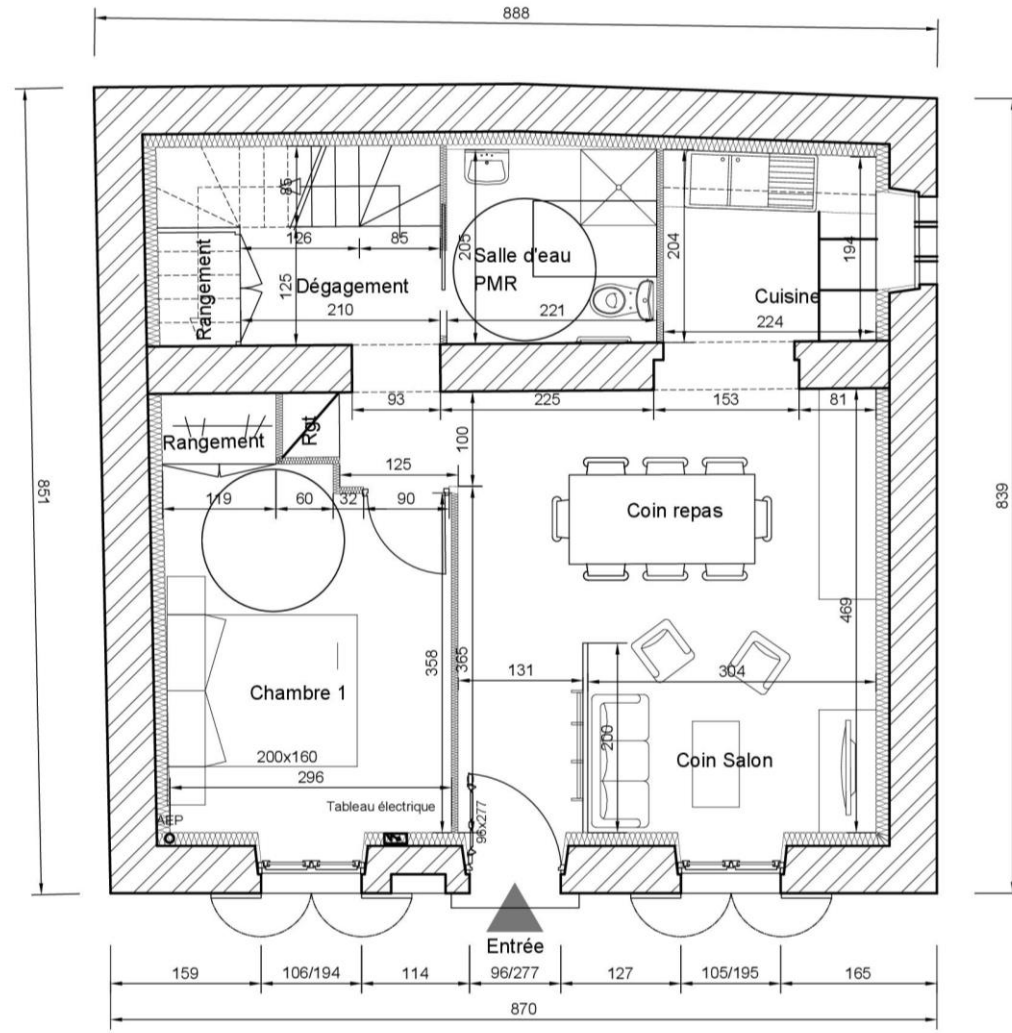
---

## 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.

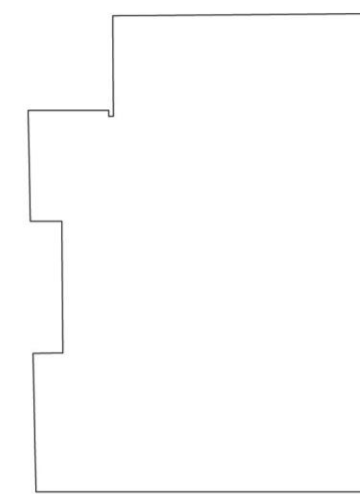
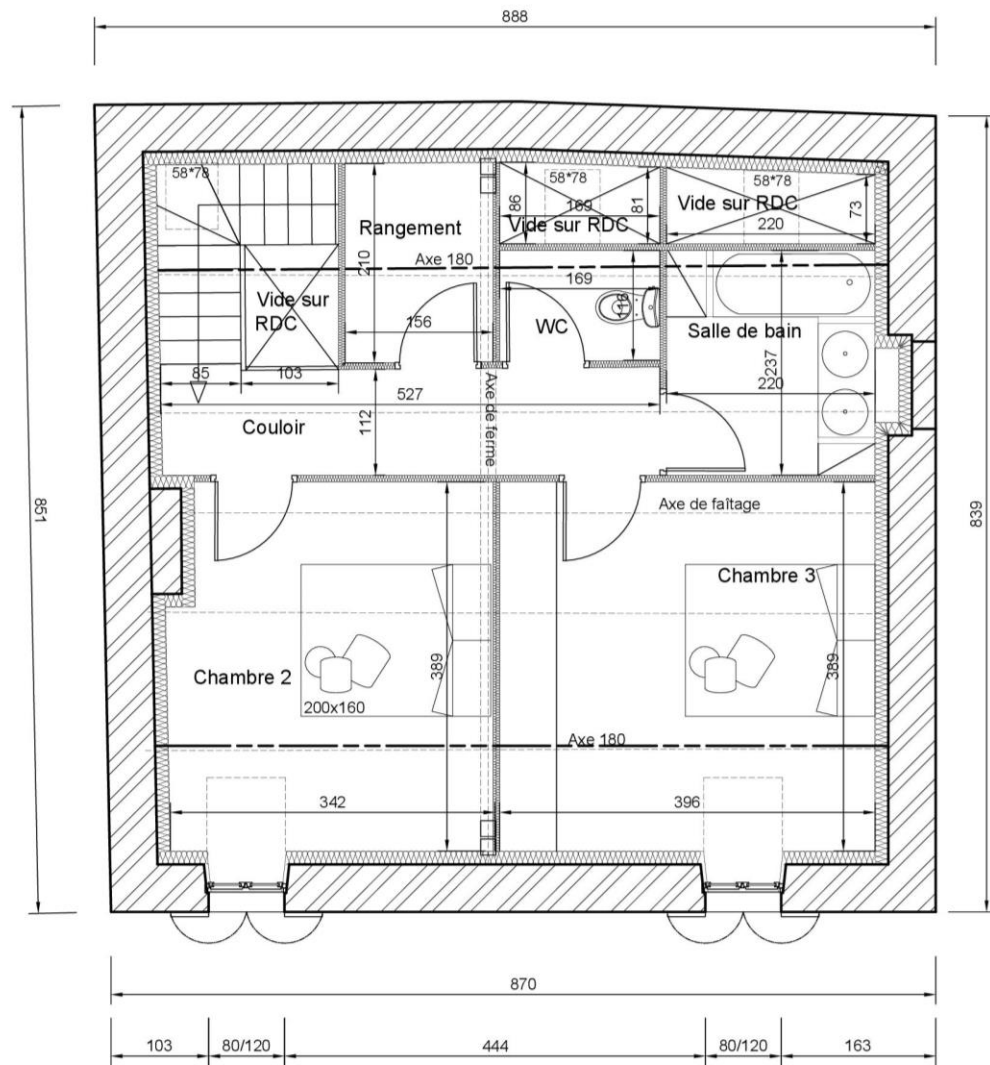
Un projet d'aménagement intérieur est proposé aux candidats qui pourront le retenir ou non selon leurs besoins.



<b>Maître d'ouvrage:</b>  Ville de SAINT-AMAND-MONTROND 18200 SAINT-AMAND-MONTROND	<b>Maître d'oeuvre:</b>  Franck BECUAU Architecte D.P.L.G. - Urbaniste D.T.P.C. 4 rue Fradet 18200 SAINT-AMAND-MONTROND Tél: 02-49-96-66-80 @: accueil@architectes-espacepluriel.fr	
---	--	---

**AMENAGEMENT D'UNE MAISON INDIVIDUELLE**  
 16, rue d'Afrique  
 SAINT-AMAND-MONTROND, 18200

PLAN DE NIVEAU REZ DE CHAUSSEE				
ÉTAT PROJETÉ		Phase	Plan n°	Indice
Affaire n° : 21/10	Domaine : Architecture	<b>FAISA</b>	<b>004</b>	<b>1</b>
Date : MAI 2021	Échelle : 1/50ème			
Chargé d'affaire : H. AOUIDA				



<b>Maître d'ouvrage:</b>  Ville de SAINT-AMAND-MONTROND 18200 SAINT-AMAND-MONTROND	<b>Maître d'oeuvre:</b>  Franck BECUAU Architecte DPLG - Urbanisme E.N.T.P. 4 rue Fradet 18200 SAINT-AMAND-MONTROND Tél: 02 48 96 66 80 @: accueil@architectes-espacepluriel.fr	
---	--	---

**AMENAGEMENT D'UNE MAISON INDIVIDUELLE**  
 16, rue d'Afrique  
 SAINT-AMAND-MONTROND, 18200

PLAN DE NIVEAU		R+1		
<b>ÉTAT PROJETÉ</b>		Phase	Plan n°	Indice
Affaire n°:	21/10	Domaine:	Architecture	
Date:	MAI 2021	Échelle:	1 / 50ème	<b>FAISA 005 1</b>
Chargé d'affaire:		H. AOUIDA		

## ETAT PROJÉTÉ

TABLEAU DES SURFACES (m <sup>2</sup> )	
<b>TOTAL DES SURFACES DE PLANCHER</b>	<b>90,50</b>
<b>RDC</b>	
Chambre 1	11,29
Salle d'eau	4,56
Cuisine	4,45
Pièce de vie	20,55
Dégagement	2,60
Rangement	3,27
<b>Total RDC - surface habitable</b>	<b>46,72</b>
<b>ETAGE</b>	
Chambre 2	11,09
Chambre 3	9,30
Salle de bain	4,85
WC	1,67
Rangement	1,58
Couloir	5,88
<b>Total R+C - surface habitable</b>	<b>34,37</b>
<b>Surface habitable totale</b>	<b>81,09</b>



---

## ESTIMATION DES TRAVAUX

---

L'étude de faisabilité est accompagnée d'un chiffrage des travaux sommaires, donné à titre indicatif, ayant pour unique but d'apporter de la visibilité sur les sommes et financements à mobiliser par les candidats.

### **Trois options possibles de réhabilitation :**

- Option 1 : travaux entièrement réalisés par des entreprises
- Option 2 : finitions réalisées par les acquéreurs
- Option 3 : finitions et une partie du second œuvre réalisée par les acquéreurs

L'option choisie et le fait d'être éligible ou non à l'octroi de subventions dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) du Pays Berry Saint-Amandois en fonction des revenus, auront une incidence sur le prix de revient de la maison.

### **Fourchettes des prix de revient après travaux** **(sur la base du projet d'aménagement présenté)**

**Fourchette haute comprise entre 117 000 € et 151 000 €** en fonction des aides mobilisables (hors frais de maîtrise d'œuvre et frais de notaire\*)

Soit un prix de revient au m<sup>2</sup> compris entre 1 442,84 € et 1 862,13 €

**Fourchette basse comprise entre 90 000 € et 130 000 €** en fonction des aides mobilisables (hors frais de maîtrise d'œuvre et frais de notaire\*)

Soit un prix de revient au m<sup>2</sup> compris entre 1 109,88 € et 1 603,16 €

\*Frais de notaire estimés à environ 500 €

## FINANCEMENTS

**Le Pays Berry Saint Amandois, dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), peut être sollicité dans l'élaboration du plan de financement.**

**Des aides pourront être accordées selon les travaux effectués et les plafonds de ressources des candidats.**

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

- 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 100 000 € (mission de maîtrise d'œuvre et ingénierie estimée à 13 948,38 € TTC).

Ces aides pourront être mobilisables sous réserve :

- que le ménage candidat entre dans une des deux catégories de ressources suivantes :

Nombre de personnes composant le ménage	Très modestes (RFR inférieur à)	Modestes (RFR inférieur à)
1	14 879 €	19 074 €
2	21 760 €	27 896 €
3	26 170 €	33 547 €
4	30 572 €	39 192 €
5	34 993 €	44 860 €
<b>Par pers sup</b>	<b>+ 4 412 €</b>	<b>+ 5 651 €</b>

*\*RFR : Revenu Fiscal de Référence.*

Le montant maximum de travaux subventionnables s'élève à **50 000 € HT** et ce quelque soit le coût des travaux.

Des aides supplémentaires pourront être attribuées en fonction des études thermiques réalisées avant et après les travaux (Ma prime Rénov, Certificat Economie d'Energie (CEE)).

**N'hésitez pas à vous rapprocher, au plus tôt, du Pays Berry Saint-Amandois, partenaire de cette opération, afin d'évaluer toutes les subventions potentielles selon les travaux que vous projetez.**

La Fondation du Patrimoine pourra elle aussi être sollicitée pour participer au financement des travaux extérieurs, sous réserve des conditions de ressources et des préconisations émises par l'Architecte des Bâtiments de France.

---

## CAHIER DES CHARGES

---

Afin de préserver la valeur patrimoniale de la Rue d'Afrique 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 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/m<sup>2</sup>). 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 coyaux et dévirures seront conservés afin de maintenir le mouvement naturel de la toiture.

La forme de la toiture devra être respectée que ce soit pour la pente ou pour la forme de toiture des chiens assis.

Les gouttières seront en zinc.

### **Façades :**

Les façades n'auront pas obligation à être refaites. Il sera possible d'intervenir uniquement sur le sous-bassement, 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 et s'arrêteront aux pierres d'encadrement. Celles-ci devront rester visibles. Un enduit à la chaux traditionnelle sera utilisé, les enduits prêts à l'emploi sont déconseillés.

### **Baies et Menuiseries :**

Aucune nouvelle ouverture ne sera créée sur la façade principale donnant sur la Rue d'Afrique.

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

Les fenêtres seront traitées en bois et reprendront les formes de l'existant, notamment au rez-de-chaussée avec le maintien des petits bois.

L'imposte de la porte sera conservé et les petits bois également. La boîte aux lettres sera intégrée à la porte.

Les volets du rez-de-chaussée seront en bois, à traverse, à cadre ou à persiennes. Les persiennes de l'étage seront réhabilitées ou changées à l'identique. Les ferronneries permettant l'attache des volets seront conservées et restaurées.

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 un passage de la catégorie E à la catégorie C au minimum. Un DPE 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, plafonds de combles  $R \geq 6 \text{ m}^2 \text{ K/W}$