

COMMUNE D'OLLIOULES - DEPARTEMENT DU VAR
DELIBERATION DE LA COMMUNE D'OLLIOULES

N° 25/04/4.5

SEANCE DU 7 AVRIL 2025
L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE 7 AVRIL à 18 HEURES

NOMBRE DE CONSEILLERS			
EN EXERCICE	PRESENTS	REPRESENTÉ(S)	ABSENT(S)
33	27	6	0

Le Conseil Municipal de la Commune d'OLLIOULES s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Robert BENEVENTI, Maire.

PRESENTS :

Robert BENEVENTI, Christine DEL NERO, Michel THUILLIER, Dominique RIGHI, Laetitia QUILICI, Michel OLLAGNIER, Didier MARTINA-FIESCHI, Guy PHILIPPEAUX, Brigitte CREVET, Nadine ALESSI, Jean-Louis PIERACCINI, Robert ARPINO, Florence GARRONE, Antoine VACCARO, Patrick APARICIO, Thierry AKSOUL, Nathalie PESCHARD-LAUZIERE, Philippe CASTILLO, Katell LE BLEIZ, Hélène CAREN, Patrick JOLI, Julien ROCCHIA, Benoit ADET, Anaïs HATRET, Christian BERCOVICI, Claudie CARTEREAU-ZUNINO, Catherine MAGADDINO.

REPRESENTES :

Nicole BERNARDINI représentée par M. le Maire
Carine GINZAC représentée par Christine DEL NERO
Delphine GROSSO représentée par Michel THUILLIER
Valérie MASSENET représentée par Dominique RIGHI
Stanislas ROQUEBERT représenté par Michel OLLAGNIER
Ombeline LOMPRES représentée par Didier MARTINA-FIESCHI

Secrétaire de séance : Anaïs HATRET

<u>VOTE :</u>		
<u>UNANIMITE</u> : OUI	<u>POUR</u> :	<u>CONTRE(S)</u> :
<u>ABSTENTION(S)</u> :		<u>BLANC(S) et NUL(S)</u> :

OBJET : Dossier technique et demande d'aides financières pour la création d'un logement locatif social sis 110 chemin Saint Roch

Madame Catherine MAGGADINO, conseillère municipale, rappelle à l'assemblée que par délibération n° 04/02/2.1 du 16 février 2004, la Commune d'Ollioules a initié la politique de conventionnement de logements communaux afin de satisfaire à l'article 55 de la loi SRU.

Par acte notarié du 1^{er} décembre 1994, la Commune a fait l'acquisition d'une habitation de plain-pied sise 110 chemin Saint Roch à Ollioules. Cette habitation n'a jamais fait l'objet d'un conventionnement auprès des services de l'Etat.



Considérant que cette habitation doit faire l'objet d'importants travaux de restructuration et de mises aux normes d'habitabilité, SOLIHA a été saisi par la Commune d'Ollioules afin d'établir une étude complète pour sa réhabilitation permettant la création d'un logement social de type T3.

Ces travaux peuvent faire l'objet d'une demande de subvention auprès de la Métropole « Toulon Provence Méditerranée » et de l'Etat. La Commune peut aussi bénéficier d'un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, à taux préférentiel sur une durée de 40 ans, ainsi que d'une exonération de la taxe foncière pendant 25 ans dans le cadre d'un financement PLUS.

Il convient, dès à présent, d'adopter le dossier technique et de demande d'aides financières réalisé par SOLIHA (dossier ci-annexé) lequel comprend un descriptif sommaire des travaux, les plans des logements existants et du projet, le tableau des surfaces par logement, une estimation des travaux à réaliser.

Monsieur le Maire informe l'Assemblée que le montant des travaux pour la création d'un logement a été estimé par SOLIHA à 104.000 € HT (114.400 € TTC) et les frais d'honoraires divers et d'assurances s'élèvent à 15.600 € HT (17.160 € TTC), soit un montant global HT de 119.600 € HT (131.560 € TTC).

Le démarrage des travaux est envisagé pour le dernier trimestre 2025.

L'ASSEMBLEE,

VU le dossier technique et de demande d'aides financières réalisé par SOLIHA ci-annexé,

OUI L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR,
APRES DELIBERE,

AUTORISE Monsieur le Maire à :

- Créer un logement social de type T3 sur l'habitation de plain-pied sise 110 chemin Saint Roch à Ollioules selon le dossier technique établi par SOLIHA ;
- Etablir les marchés nécessaires (MOD, MOE, CT et SPS) pour obtenir une assistance technique sur cette opération ;
- Déposer les demandes d'autorisation des travaux nécessaires ;
- Engager les travaux décrits dans le dossier technique et de demande d'aides financières réalisé par SOLIHA conformément aux règles administratives en vigueur (Code des Marchés, Code de l'Urbanisme,...) ;
- Procéder aux formalités nécessaires en vue d'établir un conventionnement avec les services de l'Etat lequel sera proposé et voté lors d'un prochain Conseil Municipal ;
- Formuler toutes les demandes de subventions auprès de la Métropole « Toulon Provence Méditerranée » et de l'Etat et à signer tous documents relatifs.

LE MAIRE
Robert BENEVENTI



Le ou la secrétaire
de séance



COMMUNE D'OLLIOULES

Création d'un logement social communal de type 3

« Maison MACAGNO »
110 Chemin Saint Roch
83190 OLLIOULES



DEMANDE D'AIDES FINANCIERES DOSSIER TECHNIQUE

Octobre 2023 modifiée le 28/05/24

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Maison de l'Habitat - Immeuble Les Cyclades - 1766 Chemin de la Planquette - 83130 LA GARDE - 04 94 22 65 85

SOLiHA est issu de la fusion des Mouvement PACT et HABITAT & DÉVELOPPEMENT

VAR



SOMMAIRE

I - PREAMBULE.....	1
II - ELEMENTS GRAPHIQUES.....	1
II.1 - Situation - cadastre.....	1
II.2 - Plans des niveaux (existant et projet) et Tableau surfaces.....	3
II.3 - Photographies de l'existant	5
III - DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX	7
IV - ESTIMATION DES TRAVAUX	10



I - PREAMBULE

Cette étude présente la faisabilité de financer la création d'un logement de type T3 dans une ancienne maison des années 1920 appartenant à la commune. Cette propriété se présente actuellement de :

- un jardin privatif d'environ 100 m² avec dépendances, terrasse et cuisine d'été
- un garage indépendant et accolé à l'habitation, d'environ 11 m²
- une maison d'habitation comprenant :
 - o au rez de chaussée : une cuisine, un séjour, 2 chambres et une salle de bains avec wc, un couloir de distribution. L'ensemble existant représente 67 m² habitable.
 - o à l'étage : des combles perdus non aménagés
 - o en sous-sol : cave/remise servant de débarras et abritant la chaudière gaz naturel, de surface de 67 m². Ce sous-sol est enterré sur la partie Est et Sud. Il présente une ouverture sur la façade Ouest, côté « Reppe ».

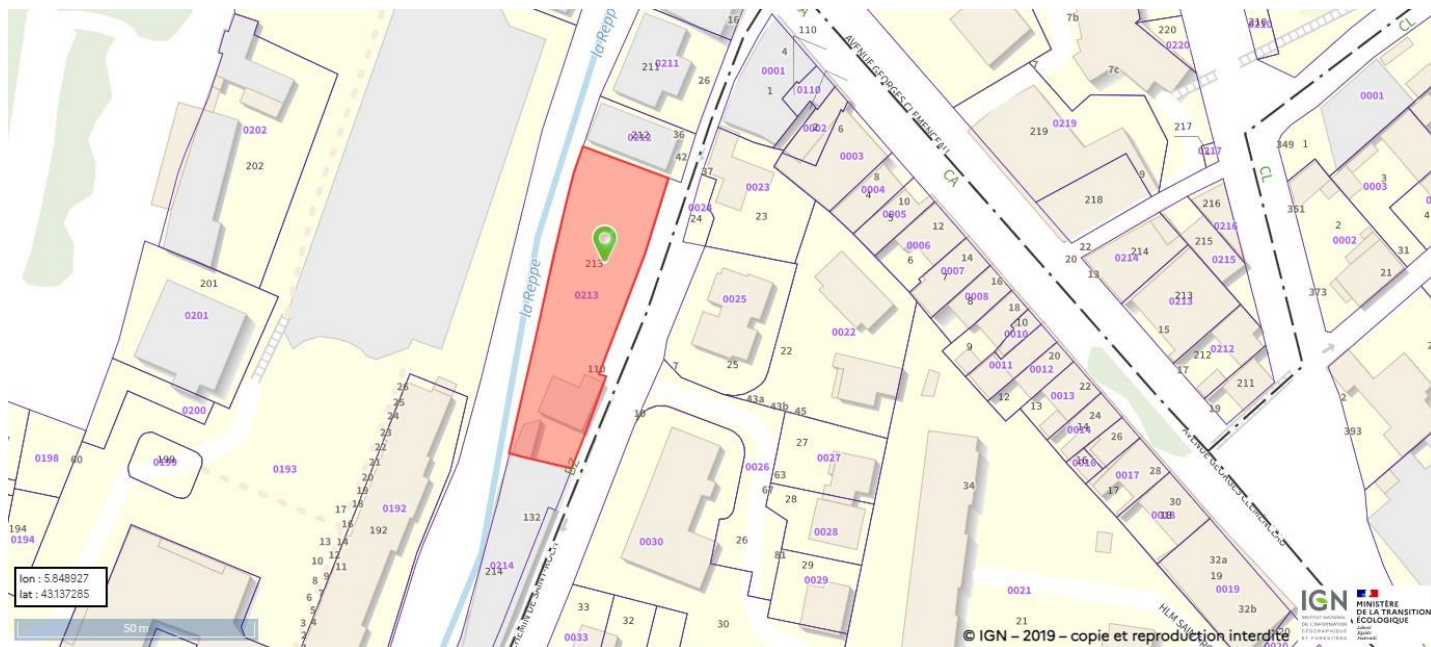
La structure de la maison est saine, une réhabilitation du logement est à faire avec une priorité concernant le réaménagement de la salle de bains avec un wc indépendant et l'isolation thermique complète (combles, murs, vitrages et plancher). Une étiquette C au minimum est demandée.

Le sous-sol ne peut être aménagé en habitation ni même pour une activité artisanale ou artistique en raison d'un risque d'inondations engendré par les crues éventuelles de « la Reppe ».

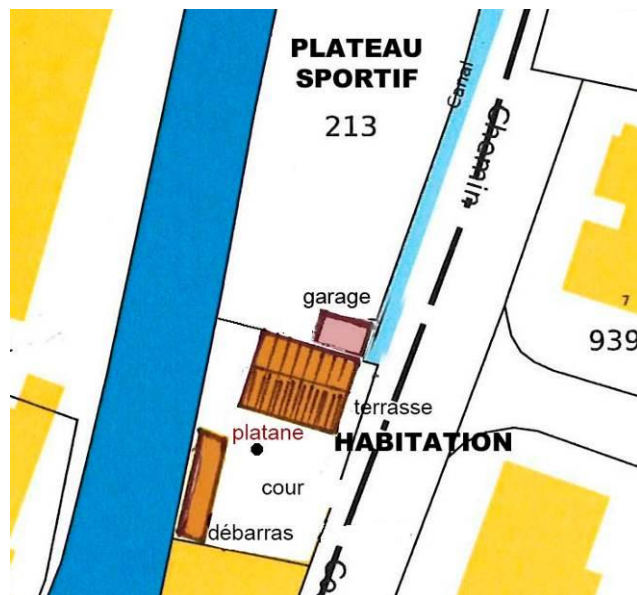


II - ELEMENTS GRAPHIQUES

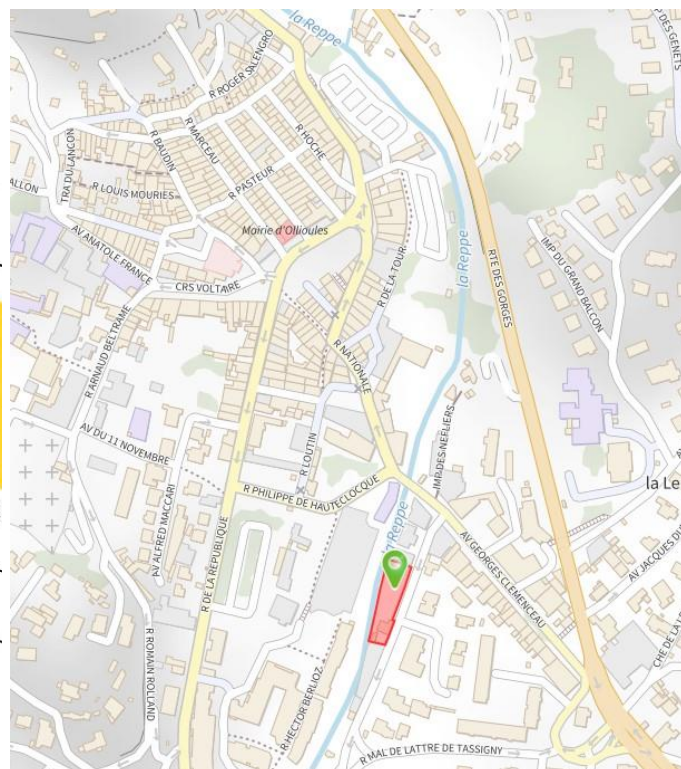
III.1 – Situation-cadastre Section BZ n°213



Cadastre



Plan de masse

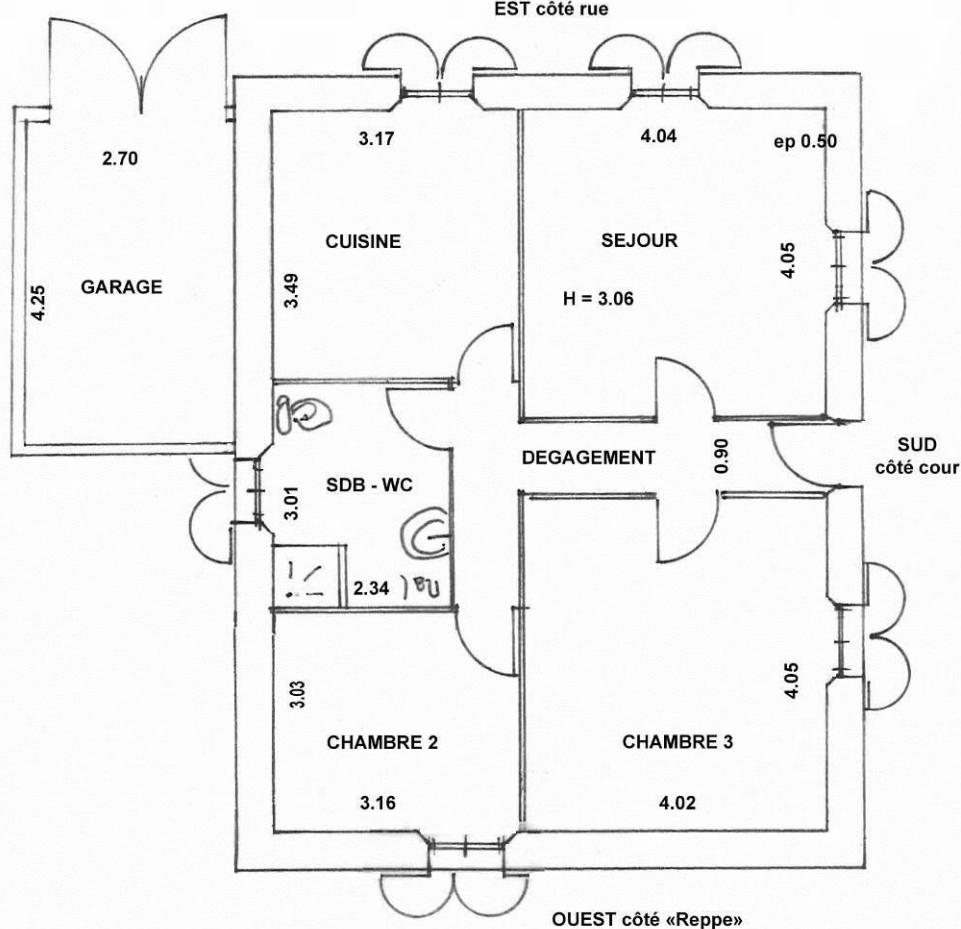


Situation

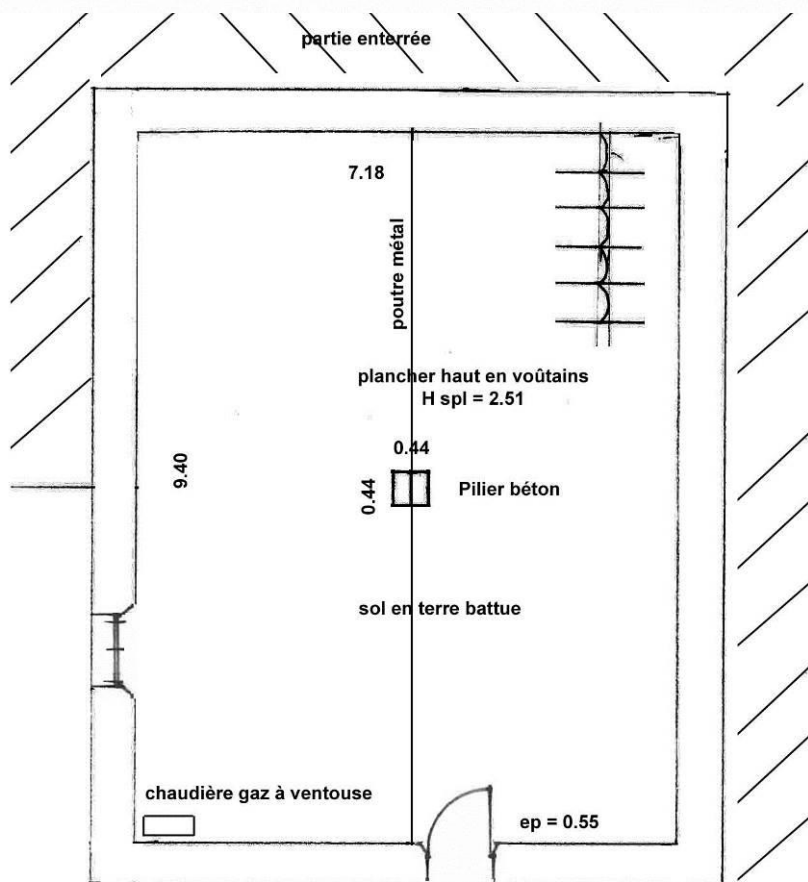
III.2 – Plans de niveaux

EXISTANT Echelle 1/100

Rez de chaussée



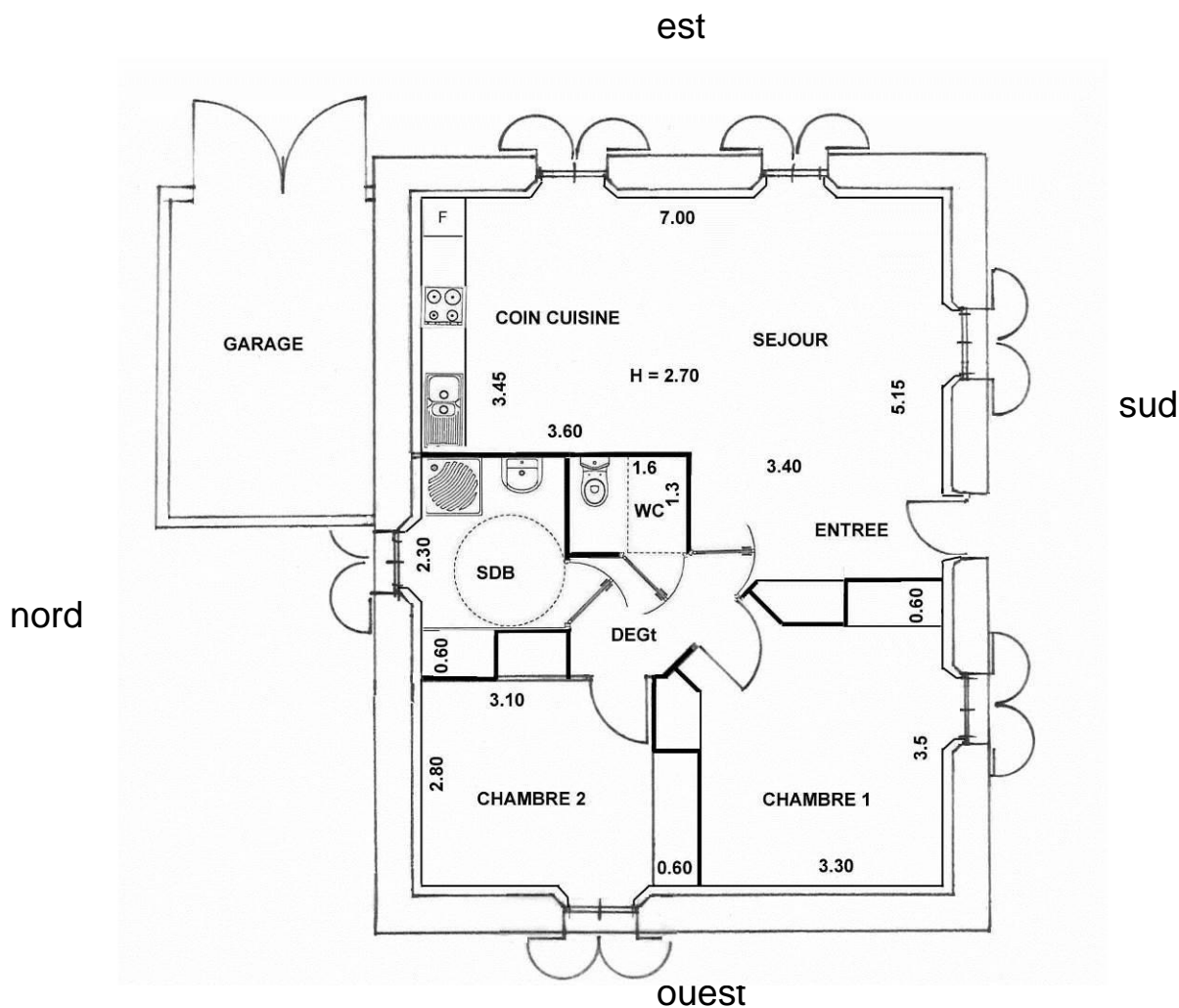
Sous-sol



Ces plans d'avant projet et les informations de surfaces doivent être repris et vérifiés par le maître d'œuvre dans le cadre de sa mission d'exécution des travaux

PROJET Echelle 1/100

Niveau rez de chaussée



SURFACES du T3	
Séjour-cuisine-entrée	30.5
Chambre 1	13.1
Chambre 2	9.7
Dégagement	2.8
wc	2.0
Sdb	5.4
TOTAL S habitable du logement	63.5 m²
Annexes : terrasse plafonnée à	9.00
Annexes : cave	67.00
TOTAL S utile du logement	63.5 + 4,5 + 33,5 = 101.5 m²
Garage (non attribué au logement)	11 m²

III.3 – Photographies de l'existant



vue des extérieurs



vue des dépendances et détail toiture de la maison



cuisine



dégagement



salle d'eau avec wc



chambre 1 et 2



séjour



Revêtement de sol en tomettes et carreaux ciment



Menuiseries bois anciennes insuffisantes en isolation thermique et étanchéité à l'air



Installation électrique récente



chaudière GN à ventouses



Cave en sous-sol - plancher en voûtains – présence de fuite au droit des sanitaires



IV - DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX (liste non exhaustive)

Les travaux consistent à une réhabilitation complète de la maison selon les normes actuelles dont la norme thermique, RT 2012 existant.

*Le bilan énergétique pour le logement doit atteindre au minimum **l'étiquette C** avec un gain de 30 % pour une consommation énergétique conventionnelle de **120 à 150 kWh EP/m².an**. Si le gain atteint 50 % d'amélioration et une étiquette B, un supplément de subvention sera accordé par le conseil régional.
L'accessibilité PMR sera traitée dans ce logement.*

1 – Démolitions

- Démolition de la majeure partie du cloisonnement intérieur selon projet définitif. Conservation éventuelle de la cloison entre le séjour et la cuisine avec création d'un passage de 120 cm.
- Evacuations des éléments d'équipements de salle de bains, de cuisine ...
- Dépose des menuiseries intérieures et extérieures

2- Ravalement et Toiture

- Nettoyage de l'enduit des façades et reprises ponctuelles avec ragréage possible sur l'ensemble au mortier de chaux naturelle avec une finition frottée et revêtue d'une peinture minérale ou à la chaux. Traitement à l'identique de la modénature peint dans une teinte claire (ton pierre).
- Réfection des gouttières et descentes en zinc.
- Révision et traitement préventif des toitures comprenant l'habitation, le garage et les dépendances. Dans le cas d'une réfection de toiture de la maison, il faudra conserver l'aspect typologique de sa toiture avec débords de toit, pannes moulurées, platelage bois, tuiles de rives. Les tuiles mécaniques peuvent être remplacées par des tuiles rondes vieilles.
- Prévoir une isolation thermique des combles perdus de l'habitation avec un coefficient de résistance thermique de $R = 7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ soit environ 30 cm de laine de verre ou laine de bois (de préférence)..

4 – Menuiseries, ferronneries :

- F et P des menuiseries extérieures en pvc (ou bois selon avis de l'ABF) double-vitrage peu émissif avec $U_w 1,4 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$. + grille de ventilation pour VMC. Les volets actuels sont en bon état peuvent être conservés, révisés et repeints.
- F et P de barres d'appui aux fenêtres à une hauteur de 1.00 m du sol fini intérieur
- F et P de portes intérieures de 80 de passage.
- F et P de portes coulissantes ou autre pour les placards de rangement.

5 – Cloisonnement, doublage, carrelage :

- F et P de cloisons en plaques de plâtre vissées sur ossature métallique et hydrofugées pour les pièces humides.



- F et P de faux plafond en BA13 afin de réduire la hauteur à 2.70m, d'isoler phoniquement et d'améliorer l'état des parois
- F et P de carrelage dans wc et salle de bains. Le restant conservera le carrelage existant avec une révision.
- F et P de faïence dans cuisine, wc et salle de bains.
- Doublage isolant intérieur des parois froides en contact avec l'extérieur avec $R=3,7 \text{ m}^2.k/w$
- Isolation thermique ou flocage du plancher en voûtain avec un coefficient de résistance thermique de $R=3 \text{ m}^2.k/w$. Prévoir un habillage en placoplâtre en sous face si nécessaire.

6 - Electricité :

- Réfection complète de l'installation électrique pour le logement selon la norme C15-100 avec tableau divisionnaire + disjoncteurs différentiels + disjoncteur 30 mA, raccordement à la terre, liaison équipotentielle des divers équipements.
- Installation d'une VMC individuelle hygroréglable A ou B simple flux ou auto réglable.

7 - Plomberie:

- Option 1 : Amélioration du chauffage central existant (chaudière mixte) alimentée en gaz naturel, par l'installation de robinet thermostatique, pose d'un radiateur sèche serviettes dans la sdb....
- Option 2 :
 - Suppression du gaz naturel et de la chaudière dans le sous-sol afin d'avoir un local indépendant pour artisan ou artiste. Installation d'un chauffage PAP air/air ou électrique par radiateurs individuels à fluide caloporteur.
 - Pose d'un chauffe-eau thermodynamique ou électrique 150 ou 200 L
- Réalisation d'une **salle de bains et un WC indépendant accessible handicapés** avec receveur de douche extra plat, lavabo, mitigeur.

8 – Peinture, divers :

- Après les préparations adéquates, réalisation des travaux de peinture sur doublage, cloisons « Placoplatre », menuiseries intérieures et extérieures
- Amélioration de la clôture et de la tonnelle côté rue.
- Réalisation d'une séparation avec portillon dans la cour entre la zone commune et les zones privatives entre l'habitation et le sous-sol (futur local artisan ou « métiers d'art » et/ou passage direct depuis le plateau sportif



V - ESTIMATION DES TRAVAUX

Ce budget est une estimation moyenne qui assure un équilibre financier. Elle pourra être ajustée par le maître d'œuvre et la consultation des entreprises.

- | | | |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------------------|
| • Montant travaux : | 104 000 € HT | 114 400 € TTC (TVA 10%) |
| ○ Toitures, ravalement, divers | | 36 000 € |
| ○ Cloisonnement, doublage, isolation | | 14 000 € |
| ○ Menuiseries, ferronneries | | 16 000 € |
| ○ Carrelage, faïence | | 9 000 € |
| ○ Electricité, chauffage | | 16 400 € |
| ○ Plomberie, sanitaires, VMC | | 14 000 € |
| ○ Peinture | | 9 000 € |
| • Montant honoraires (15%): | 15 600 € HT | 17 160 € TTC (TVA 10%) |

Montant de l'opération : 119 600 € HT 131 560 € TTC