

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

**N° 25/04/4.3**

**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 THUILIER, 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 THUILIER  
Valérie MASSENET représentée par Dominique RIGHI  
Stanislas ROQUEBERT représenté par Michel OLLAGNIER  
Ombeline LOMPRES représentée par Didier MARTINA-FIESCHI

**Secrétaire de séance** : Anaïs HATRET

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

**OBJET : Dossier technique et demande d'aides financières pour la création de 2 logements locatifs sociaux sis 1217 avenue Jean Monnet**

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 actes notariés du 29 janvier 1993, la Commune a fait l'acquisition des hangars pour les Services Techniques de la ville d'Ollioules ainsi que de la villa élevée d'un étage sise 1217 avenue Jean Monnet. 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 de travaux d'amélioration et de mise aux normes notamment concernant l'étiquette énergétique, SOLIHA a été saisi par la Commune d'Ollioules afin d'établir une étude complète pour sa réhabilitation permettant la création de 2 logements sociaux de type T4 au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage.

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 de 2 logements a été estimé par SOLIHA à 91.000 € HT (100.100 € TTC) et les frais d'honoraires divers et d'assurances s'élèvent à 14.105 € HT (15.515 € TTC), soit un montant global HT de 105.105 € HT (115.615 € 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 2 logements sociaux de type T4 au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage de l'habitation sise 1217 avenue Jean Monnet 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 de deux logements sociaux communaux de type 4

1217 av Jean monnet  
83190 OLLIOULES



## DEMANDE D'AIDES FINANCIERES DOSSIER TECHNIQUE

Décembre 2023

**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

<b>I - PREAMBULE.....</b>	<b>1</b>
<b>II - ELEMENTS GRAPHIQUES.....</b>	<b>1</b>
II.1 - Situation - cadastre.....	1
II.2 - Plans des niveaux (existant et projet) .....	2
II.3 – Tableau des surfaces (projet) .....	4
II.4 - Photographies de l'existant .....	5
<b>III - DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX .....</b>	<b>7</b>
<b>IV - ESTIMATION DES TRAVAUX .....</b>	<b>9</b>



## **I - PREAMBULE**

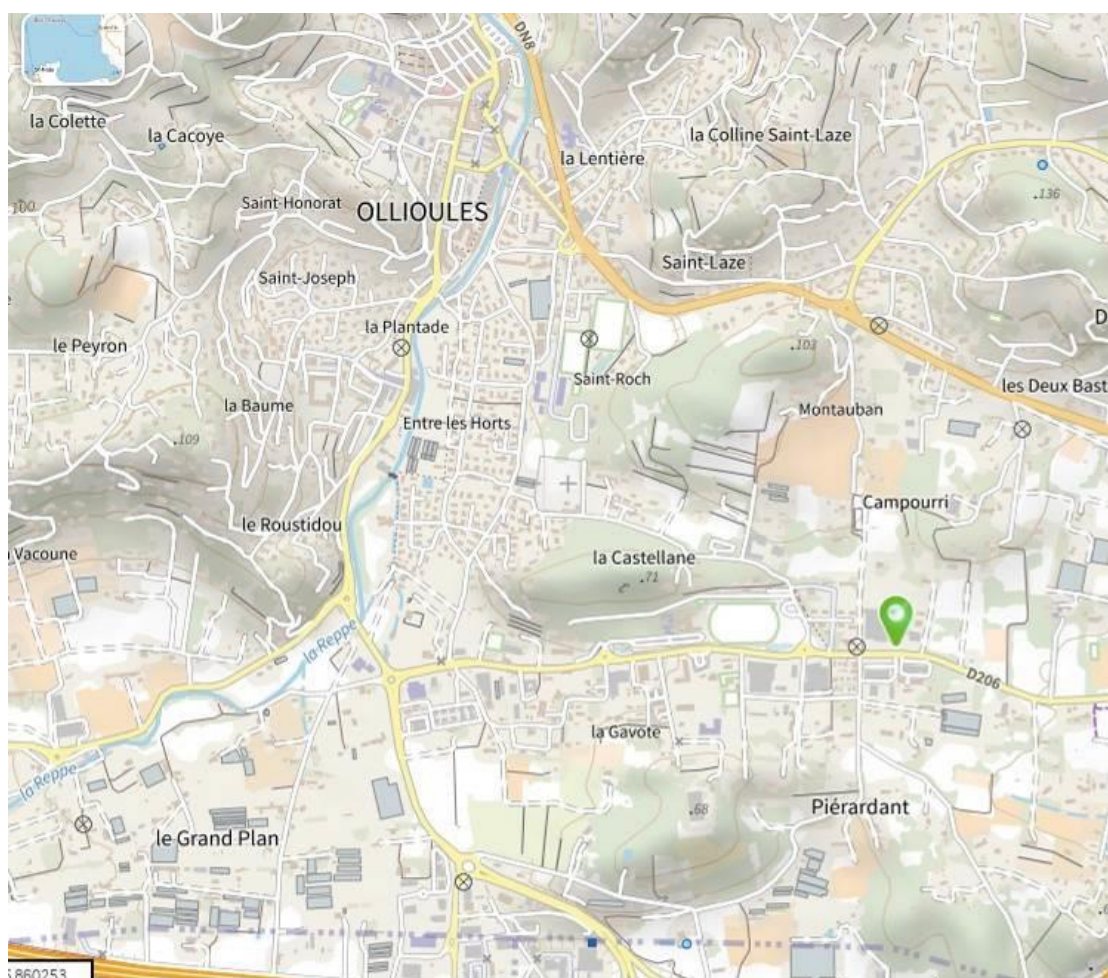
Cette étude présente la faisabilité de financer la création de deux logements de type T4 dans une ancienne maison des années 1960 appartenant à la commune. Cette propriété se présente actuellement de :

- un jardin privatif pour chaque locataire
- une maison d'habitation comprenant :
  - o au rez de chaussée : un logement de type 4 avec garage.
  - o à l'étage : un logement de type 4 avec une véranda

Les logements sont réhabilités et occupés. Les interventions se limiteront à des travaux d'économie d'Énergie et de petites améliorations

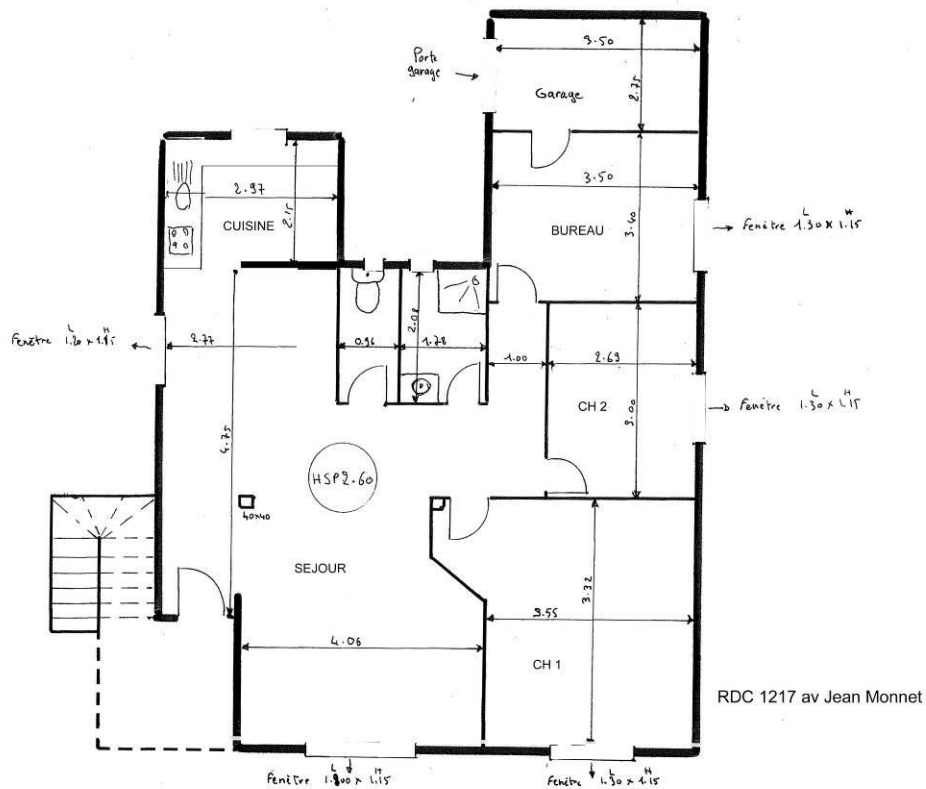
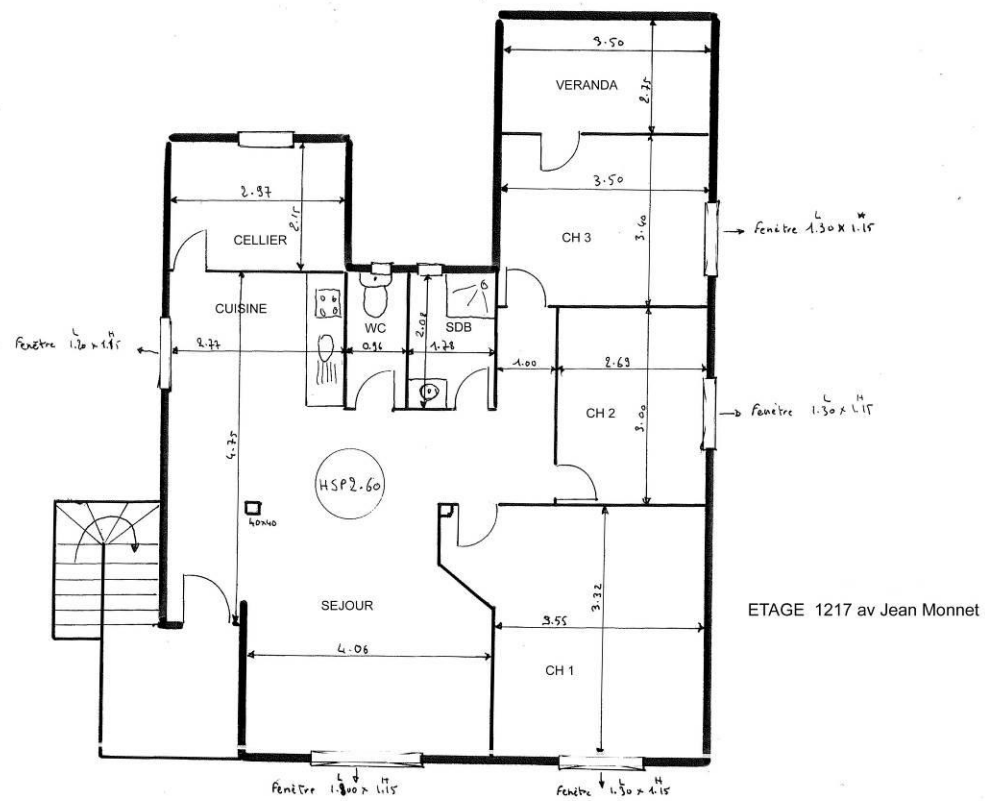
## **II - ELEMENTS GRAPHIQUES**

### **II.1 – Situation-cadastre Section BP n°90**



## II.2 – Plans schématiques des niveaux

EXISTANT

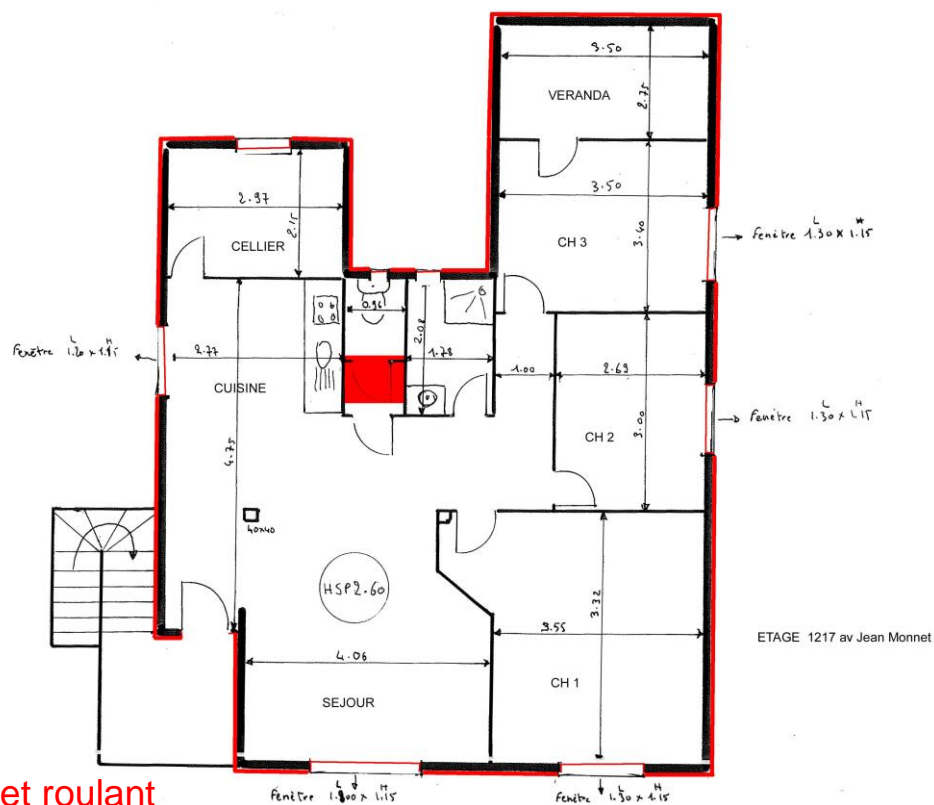


*Ces plans schématiques doivent être repris par le maître d'œuvre dans le cadre de sa mission d'exécution des travaux*

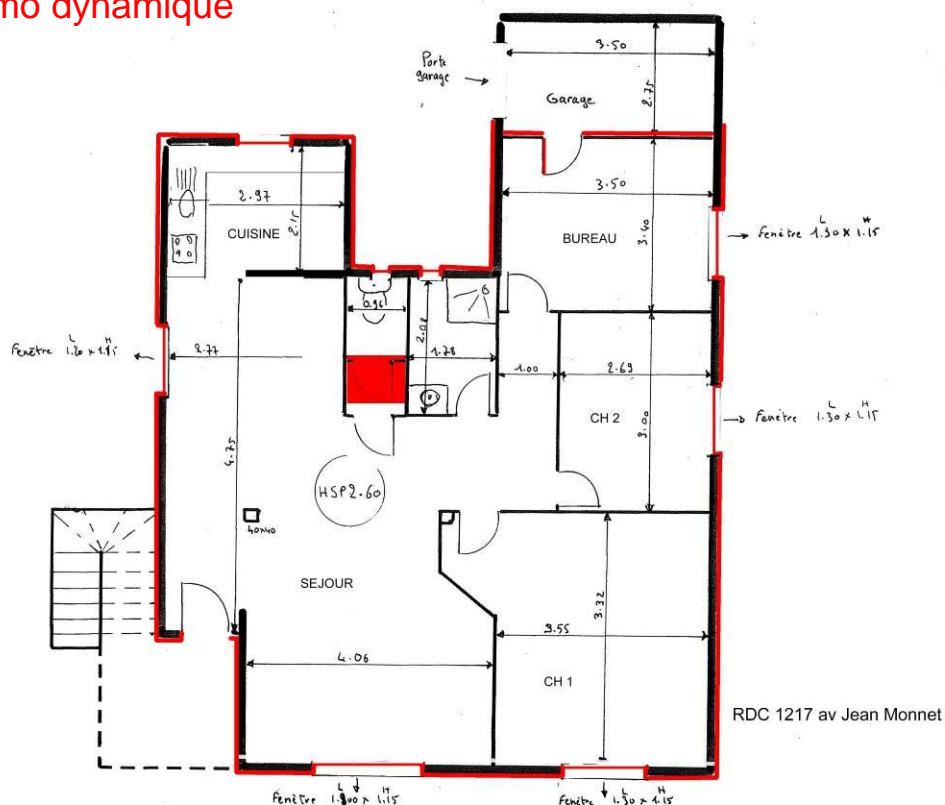




# PROJET



- ITE
- Vitrage avec Bloc volet roulant
- Sas pour wc
- Vmc dans pièces humides
- CE individuels thermo dynamique



Ces plans schématiques doivent être repris par le maître d'œuvre dans le cadre de sa mission d'exécution des travaux



## II.3 – Tableaux des surfaces des logements

SURFACES du T4 à l'ETAGE	
Séjour-- coin Cuisine	29.32
Cellier	5.38
Chambre 1	12.68
Chambre 2	8.04
Chambre 3	11.76
Dégagement	3.11
wc	1.88
Sdb	3.63
<b>TOTAL S habitable du logement</b>	<b>75.80 m<sup>2</sup></b>
Annexes : Veranda	10.50
<b>TOTAL S utile du logement</b>	<b>75,80+5.25= 81.05 m<sup>2</sup></b>
SURFACES du T4 au RDC	
Séjour- coin Cuisine	32.20
Chambre 1	11.75
Chambre 2	7.8
Chambre 3	12.28
Dégagement	5.19
wc	1.85
Sdb	3.56
<b>TOTAL S habitable du logement</b>	<b>74.63 m<sup>2</sup></b>
Annexes	0
<b>TOTAL S utile du logement</b>	<b>74.63 m<sup>2</sup></b>
Garage	10





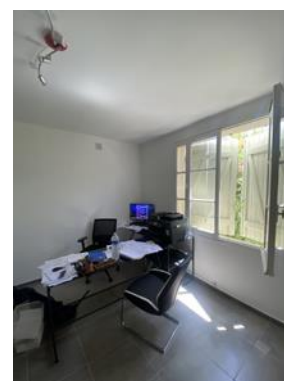
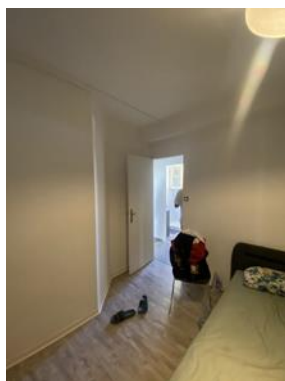
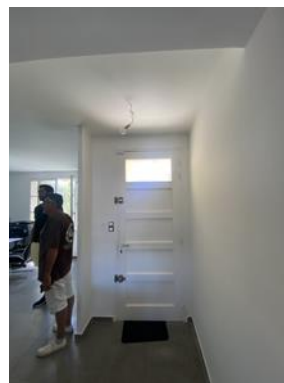
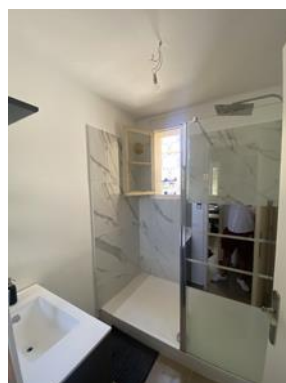
## II.4 – Photographies de l'existant



### vues des extérieurs



### Logement RDC





### **III - 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

- Dépose des menuiseries extérieures et volets battants en bois.
- Dépose de la porte de wc pour chaque logement

#### 2- ITE et ravalement

- Réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur (de préférence en laine de bois marque STEICO, PAVATEX ou similaire) en 2 couches de panneaux croisés 10 à 14 cm d'épaisseur au total, avec traitement des retours des tableaux des baies et de profilés goutte d'eau en rives de toit. Surface à traiter 250 m² en prévoyant dans l'ordre :
  1. Au préalable, une ossature en bois pour la fixation des panneaux avec un vide d'air entre la 1<sup>ère</sup> couche d'isolant et le mur.
  2. Les panneaux isolants
  3. Une trame permettant la protection et l'accrochage de l'enduit
  4. L'application d'un enduit de mortier adapté frotté finement et teinté en masse.
- Révision et traitement préventif des toitures comprenant l'habitation, le garage et les dépendances.
- 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).

#### 3 – Cloisonnement, doublage:

- F et P d'un faux plafond acoustique dans le logement du RDC

#### 4 – Menuiseries, ferronneries :

- F et P des menuiseries extérieures en pvc rénovation, double-vitrage peu émissif avec  $U_w 1,4 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ . + grille de ventilation pour VMC.+ bloc intégré de volets roulants.
- 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 70 de passage pour création de sas wc pour logement.





## 5- Electricité :

- Rajout de lignes, disjoncteurs et différentiels pour postes supplémentaires (VMC, CE thermo dynamique)
- Option : Amélioration du chauffage électrique existant (panneaux radiants), par l'installation de radiateurs à fluide caloporteur ou de PAP.

## 7 - Plomberie:

- Installation de VMC individuelle hygroréglable A ou B simple flux ou auto réglable pour chaque logement.
- Pose de deux chauffe-eau thermodynamique individuels à la place des cumulus électriques 150 L
- Demande de dérogation pour les salles de bains actuelles car elles sont récentes et adaptables PMR en supprimant la cloison entre la sdb et le wc.
  - Option : Réalisation de **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 de travaux de peinture des plafonds, menuiseries intérieures récentes et éléments métalliques ...
- Modification des descentes EP





#### **IV - ESTIMATION DES TRAVAUX**

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

• <b>Montant travaux :</b>	<b>91 000 € HT</b>	<b>100 100 € TTC (TVA 10%)</b>
○ ITE y/c ravalement, divers		50 000
○ Faux plafond acoustique		5 000
○ Menuiseries, ferronneries		25 000
○ Electricité,		2 000
○ Plomberie, CE et VMC		8 000
○ Peinture		1 000
• <b>Montant honoraires (15%):</b>	<b>14 105 € HT</b>	<b>15 515 € TTC (TVA 10%)</b>
<hr/>		
<b>Montant de l'opération :</b>	<b>105 105 € HT</b>	<b>115 615€ TTC</b>