

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

N° 25/04/4.4

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

<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 365 chemin de la Castellane

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 22 décembre 2015, la Commune a fait l'acquisition d'une habitation de plain-pied sise 365 chemin de la Castellane 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 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 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 67.700 € HT (74.470 € TTC) et les frais d'honoraires divers et d'assurances s'élèvent à 10.155 € HT (11.170 € TTC), soit un montant global HT de 77.855 € HT (85.640 € 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 365 chemin de la Castellane 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**



Envoyé en préfecture le 11/04/2025

Reçu en préfecture le 11/04/2025

Publié le

ID : 083-218300903-20250407-DEL_25_04_4-DE

COMMUNE D'OLLIOULES

Création d'un logement social communal de type 3

365 Chemin de la castellane
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



Publié le : 11/04/2025 16:28 (Europe/Paris)

Collectivité : Ollioules

https://www.intramuros.org/ollioules/documents_administratifs/27834

SOMMAIRE

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



I - PREAMBULE

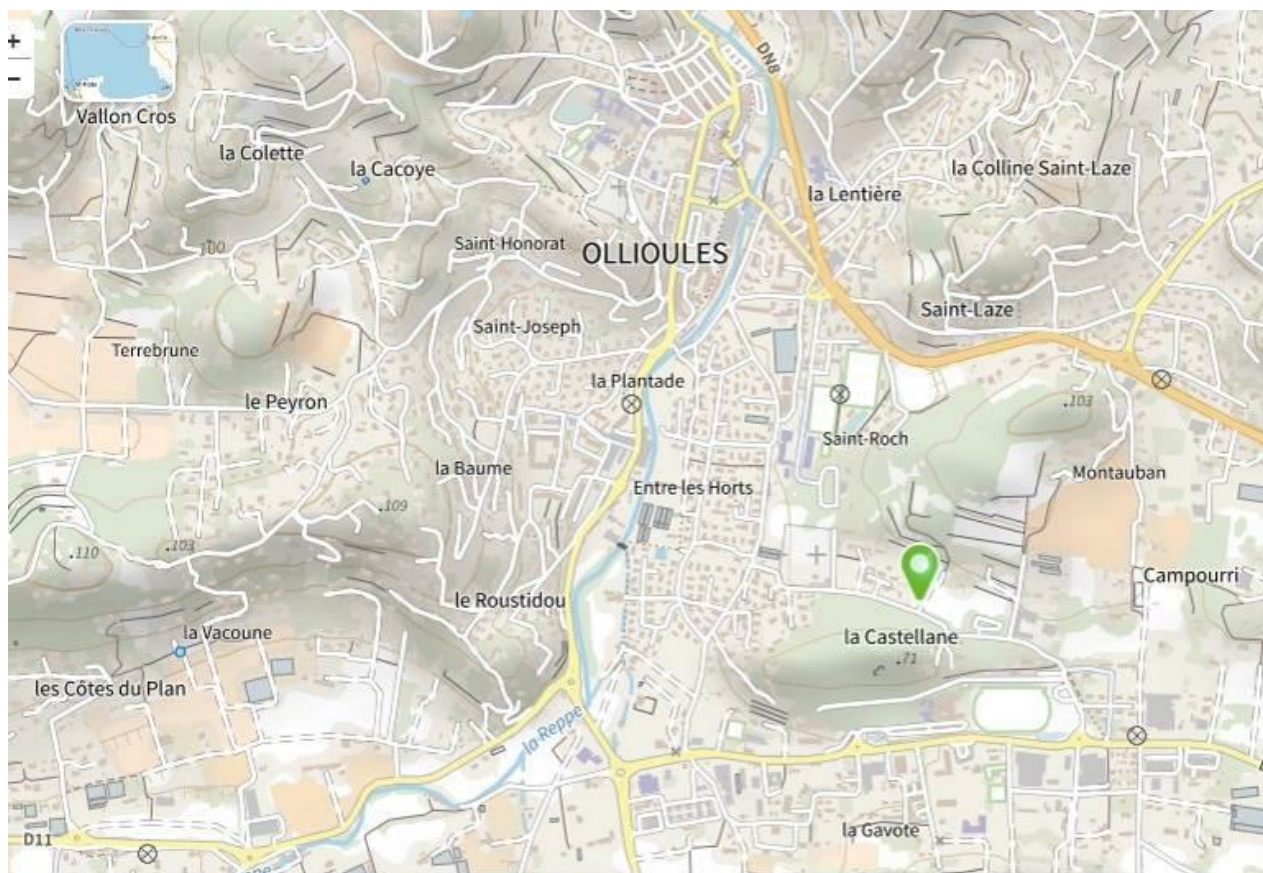
Cette étude présente la faisabilité de financer la création d'un logement de type T3 dans une ancienne maison des années 1940 appartenant à la commune. Cette propriété se présente actuellement de :

- un jardin privatif avec dépendances, stationnement et terrasse
- 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 60 m² habitable.
 - o à l'étage : des combles perdus non aménagés

La structure de la maison est saine, une réhabilitation du logement est à faire avec une priorité concernant le raccordement à l'égout collectif et l'isolation thermique complète (combles, murs et vitrages). Une étiquette G actuelle est à corriger en C.

II - ELEMENTS GRAPHIQUES

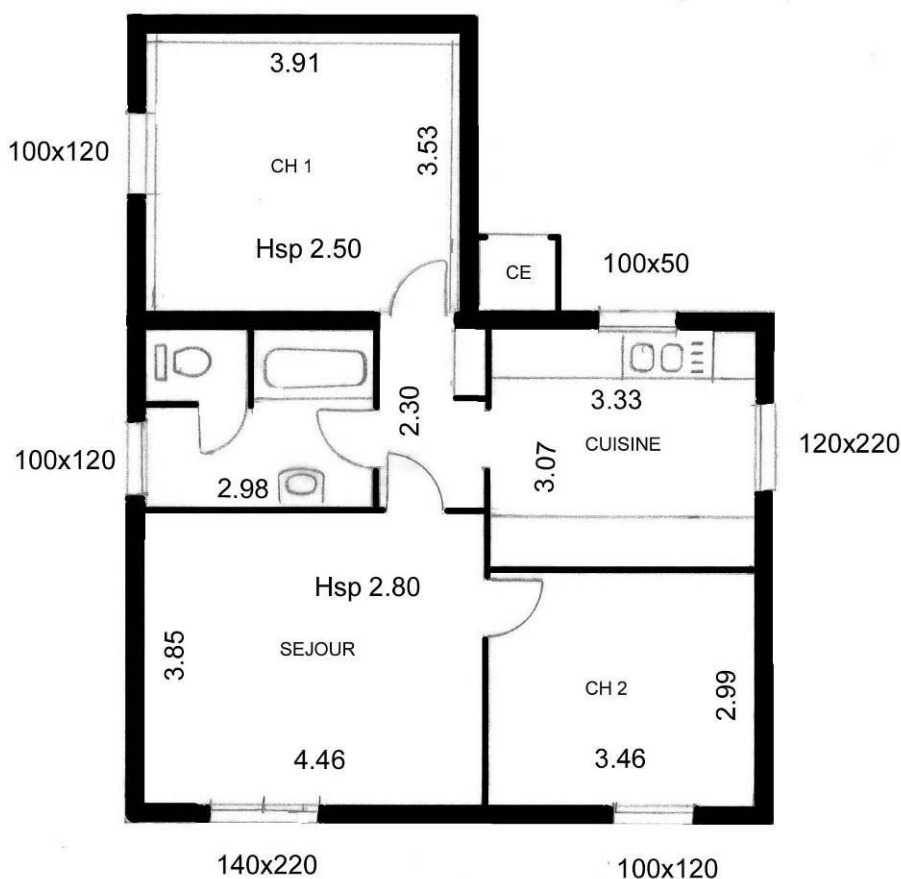
II.1 – Situation-cadastre Section BZ n°213



II.2 – Plans de niveaux

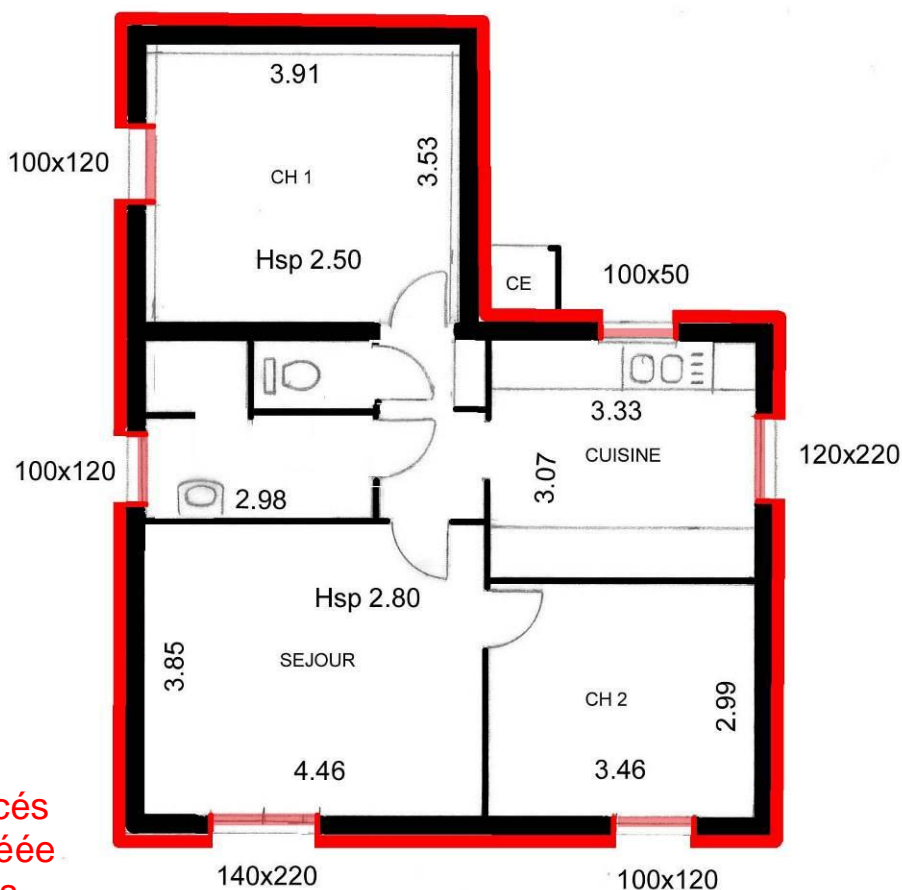
EXISTANT

Echelle 1/100



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

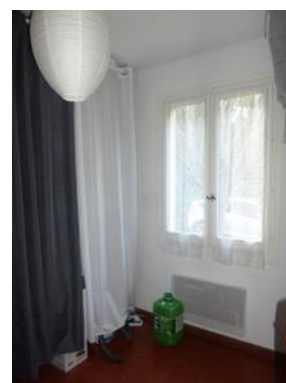


- ITE
- Vitrage avec volets remplacés
- Wc déplacé et douche créée
- Vmc dans pièces humides
- CE thermo dynamique

II.3 – Tableaux des surfaces du logement

SURFACES du T3	
Séjour-	17.20
Cuisine	10.25
Chambre 1	13.83
Chambre 2	10.36
Dégagement	2.16
wc	1.04
Sdb	5.85
TOTAL S habitable du logement	60.69 m²
Annexes :	0.00
TOTAL S utile du logement	60.69 m²
Garage	10 m²

II.3 – Photographies de l'existant



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

- Démolition du cloisonnement intérieur du wc afin de le rendre indépendant.
- Dépose des menuiseries extérieures

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 130 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^{ère} 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 de la toiture
- 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 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 et seront remis en place après ajustage.
- F et P de portes intérieures de 80 de passage pour sdb et wc.

5 – Cloisonnement, doublage, carrelage :

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



6 - 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 d'une VMC individuelle hygroréglable A ou B simple flux ou auto réglable.
- Pose d'un chauffe-eau thermodynamique individuel à la place du cumulus électrique 150 L
- Demande de dérogation pour la salle de bain actuelle car elle est récente et adaptable 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.

8 – Peinture, divers :

- Après les préparations adéquates, réalisation des travaux de peinture sur doublage, cloisons « Placoplatre », menuiseries intérieures et extérieures 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.

- **Montant travaux :** **67 700 € HT** **74 470 € TTC (TVA 10%)**
 - ITE y/c ravalement, isolation combles 42 000
 - Cloisonnement WC 2 000
 - Menuiseries extérieures 17 000
 - Electricité, 1 200
 - Plomberie, CE et VMC 4 500
 - Peinture 1 000

- **Montant honoraires (15%): 10 155 € HT 11 170 € TTC (TVA 10%)**

Montant de l'opération : 77 855 € HT 85 640 € TTC

