

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

N° 25/04/4.1

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

NOMBRE DE CONSEILLERS			
EN EXERCICE	PRESENTS	REPRESENTE(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.

REPRESENTEES :

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 de 3 logements locatifs sociaux sis 8 rue Wolfgang Amadeus Mozart

Madame Catherine MAGADDINO, 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 23 mars 2021 et du 29 septembre 2021, la Commune a fait l'acquisition de 3 appartements situés au 1^{er} étage de l'immeuble sis 8 rue Wolfgang Amadeus Mozart à Ollioules. Actuellement, les trois logements n'ont pas fait l'objet d'un conventionnement auprès des services de l'Etat.



Considérant que cet immeuble 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 T2 et de deux logements sociaux de type T3 au 1^{er} étage de l'immeuble.

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 en PLAI et en 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 3 logements a été estimé par SOLIHA à 116.000 € HT (127.600 € TTC) et les frais d'honoraires divers et d'assurances s'élèvent à 17.400 € HT (19.140 € TTC), soit un montant global HT de 133.400 € HT (146.740 € 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 T2 et deux logements sociaux de type T3 au 1^{er} étage de l'immeuble sis 8 rue Wolfgang Amadeus Mozart 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 trois logements sociaux communaux

1 type 2 et 2 type 3

8 rue Wolfgang Amadeus Mozart
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 Mouvements 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)	2
II.3 – Tableau des surfaces (projet)	4
II.4 - 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 de trois logements deux type T3 et un type 2 dans un immeuble de 1966 appartenant entièrement à la commune. Cette propriété se présente actuellement de :

- au rez de chaussée : un local commercial (garage en fin d'activité) et un local professionnel (vacant)
- à l'étage : trois logements 2 T3 avec loggia et 1 T2

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

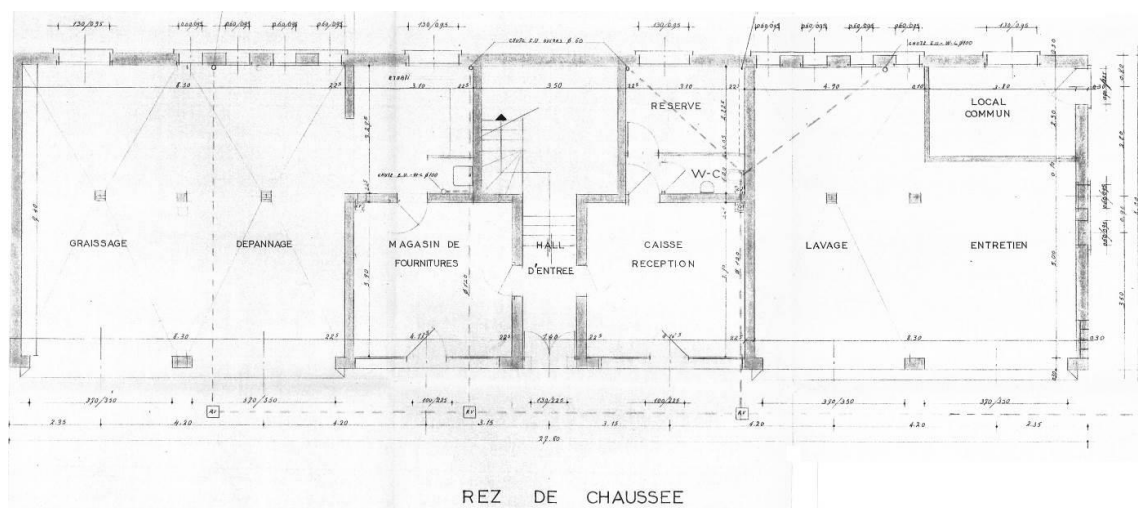
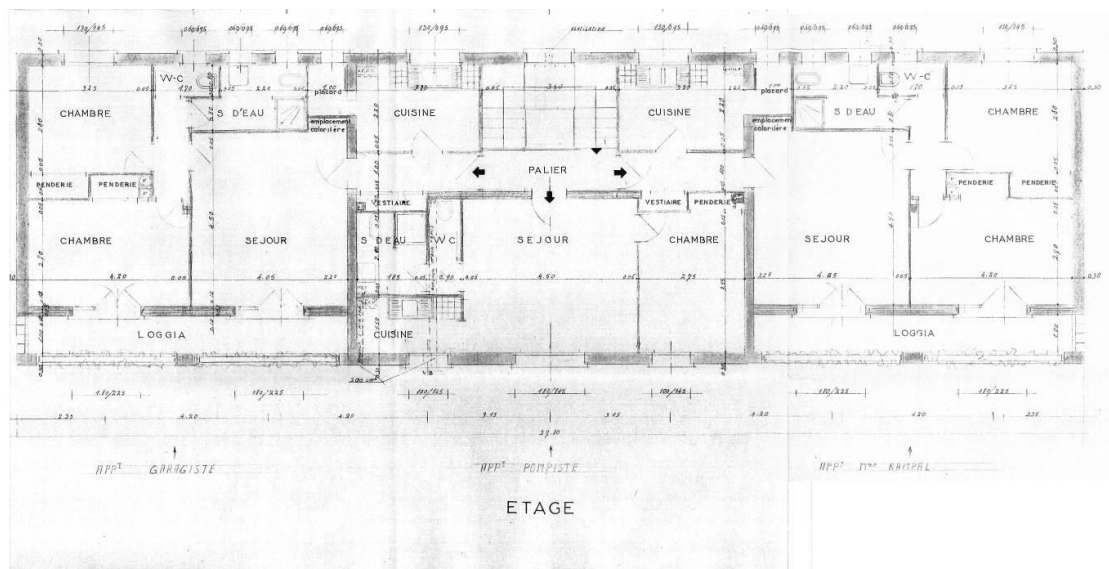
II - ELEMENTS GRAPHIQUES

II.1 – Situation-cadastre Section BZ n°387



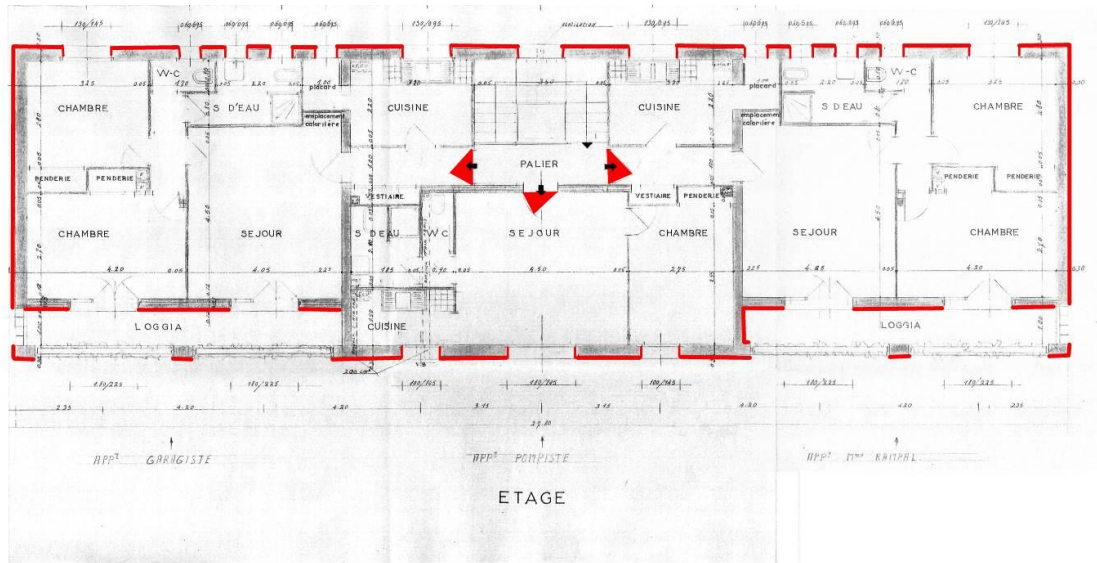
II.2 – Plans des niveaux

EXISTANT ech :1/200



Ces plans extraits du dossier de Permis de construire de 1966 doivent être repris par le maître d'œuvre dans le cadre de sa mission d'exécution des travaux. Deux balcons sur la façade sud ont été rajoutés.

PROJET à l'étage ech :1/200



- ITE en façade uniquement étage
- ITE en toiture terrasse
- VMC individuels dans pièces humides
- PAP réversibles individuelles air-air
- Portes palières (3)
- Portes fenêtres pvc en double vitrage pour l'appartement T3 Est

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



II.3 – Tableaux des surfaces des logements

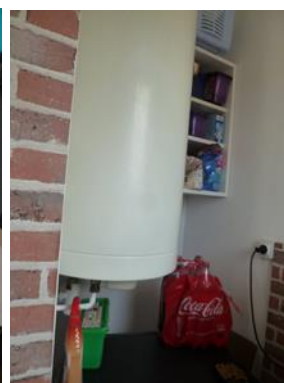
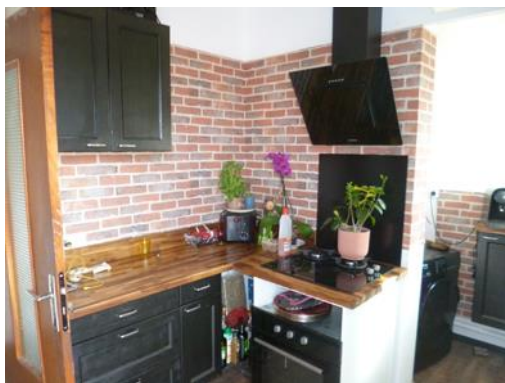
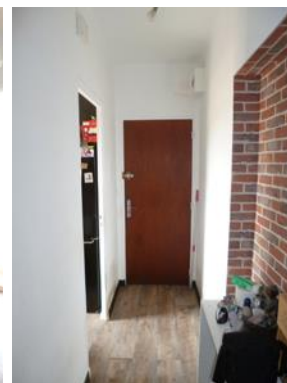
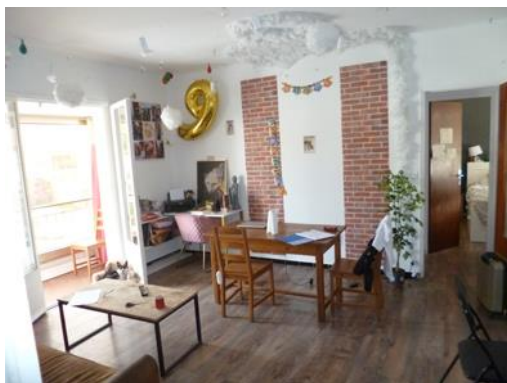
SURFACES du T3 est Etage	
Séjour	18.36
Cuisine Cellier	9.40
Chambre 1	12.81
Chambre 2	9.95
Dégagement	5.67
wc	1.39
Sdb	5.03
TOTAL S habitable du logement	62.61 m²
Annexe : Loggia	9.00
Annexe : Balcon sud	5.80
TOTAL S utile du logement	62.61+4.5+2.9 = 69.96 m²
SURFACES du T2 centre Etage	
Séjour	17.87
Cuisine	4.73
Chambre 1	10.90
Dégagement	0.72
wc	1.27
Sdb	4.39
TOTAL S habitable du logement	39.88 m²
Annexes	0
TOTAL S utile du logement	39.88 m²
SURFACES du T3 ouest Etage	
Séjour-- coin	20.62
Cuisine cellier entrée	11.65
Chambre 1	12.20
Chambre 2	9.79
Dégagement	0.78
wc	1.10
Sdb	4.21
TOTAL S habitable du logement	60.35 m²
Annexe : Loggia	9.00
Annexe : Balcon sud	5.80
TOTAL S utile du logement	60.35+4.5+2.9 = 67.75 m²

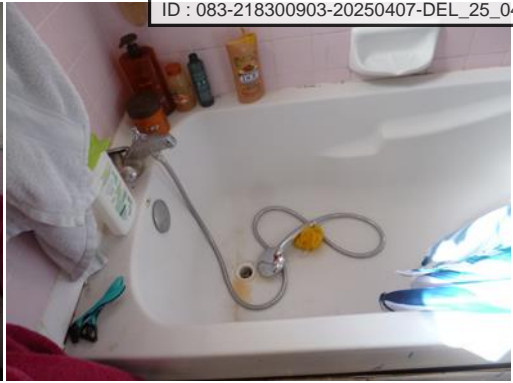
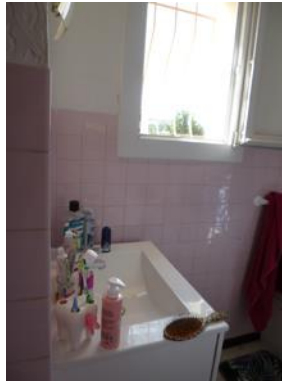
II.4 – Photographies de l'existant



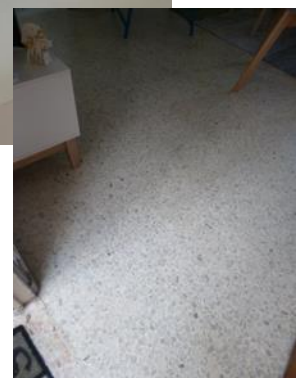
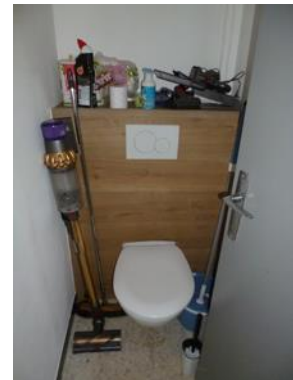
vues des extérieurs

Logement T3 est

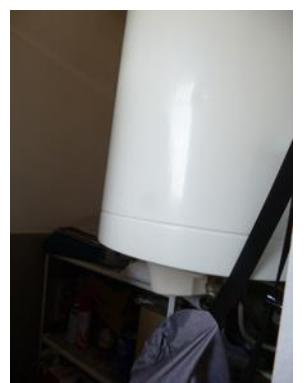
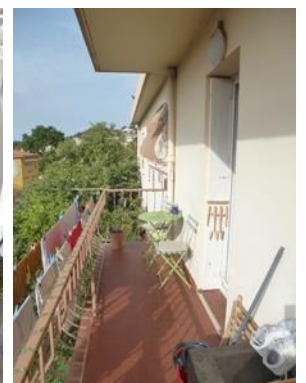
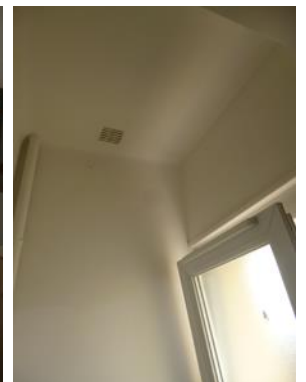




Logement T2 centre



Logement T3 ouest



III - DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX (liste non exhaustive)

Les travaux consistent à une réhabilitation complète des 3 logements 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 fera l'objet d'une dérogation mais avec la possibilité d'adaptation par suppression d'une partie de la cloison du wc.

1 – Démolitions

- Dépose des portes palières pour chaque logement
- Dépose des portes fenêtres à remplacer

2- ITE et ravalement

- Réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur avec un coefficient de résistance thermique de $R = 4,4 \text{ m}^2 \cdot \text{k/w}$ (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^{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.
- Prévoir une isolation thermique par l'extérieur du toit terrasse de l'immeuble avec un coefficient de résistance thermique de $R = 6,5 \text{ m}^2 \cdot \text{k/w}$ en mousse polyuréthane ou autre. Une étanchéité est à refaire ou utilisation d'une membrane EPDM.

3 – 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



4- Electricité :

- Amélioration du chauffage électrique existant par l'installation de PAP air -air.
- Rajout de lignes, disjoncteurs et différentiels pour postes supplémentaires (VMC, PAP)

5 - Plomberie:

- Installation de VMC individuelle hygroréglable A ou B simple flux ou auto réglable pour chaque logement.
- Modification des descentes EP
- Option : Pose de trois chauffe-eau thermodynamiques 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.

6 – Peinture, divers :

- Après les préparations adéquates, réalisation de travaux de peinture d'éléments métalliques ...

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 : | 116 000 € HT | 127 600 € TTC (TVA 10%) |
| ○ ITE façades (surface 240m ²) y/c ravalement | | 45 000 |
| ○ ITE toit terrasse (surface 200m ²) y/c étanchéité | | 40 000 |
| ○ Menuiseries, ferronneries | | 8 000 |
| ○ Electricité, | | 2 000 |
| ○ Plomberie, PAP et VMC | | 20 000 |
| ○ Peinture | | 1 000 |

- | | | |
|------------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| • Montant honoraires (15%): | 17 400 € HT | 19 140 € TTC (TVA 10%) |
|------------------------------------|--------------------|-------------------------------|

Montant de l'opération : 133 400 € HT 146 740€ TTC