

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

N° 25/04/4.6

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 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.

REPRESENTEES :

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 de 2 logements locatifs sociaux sis 14 avenue Anatole France

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 5 décembre 2023, la Commune a fait l'acquisition d'un appartement et d'un garage situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 14 avenue Anatole France à Ollioules. Actuellement, le logement n'a pas fait l'objet d'un conventionnement auprès des services de l'Etat.



Considérant que cet immeuble 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 de deux logements sociaux de type T2, dont un en duplex, sur 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 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 et les financements (plan de financement, compte d'exploitation prévisionnel, prix de revient prévisionnel et assiette de subvention).

Monsieur le Maire informe l'Assemblée que le montant des travaux pour la création de 2 logements a été estimé par SOLIHA à 139.000 € HT (146.645 € TTC) et les frais d'honoraires divers et d'assurances s'élèvent à 18.070 € HT (19.063 € TTC), soit un montant global HT de 157.070 € HT (165.708 € 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 T2, dont un en duplex, au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 14 avenue Anatole France 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



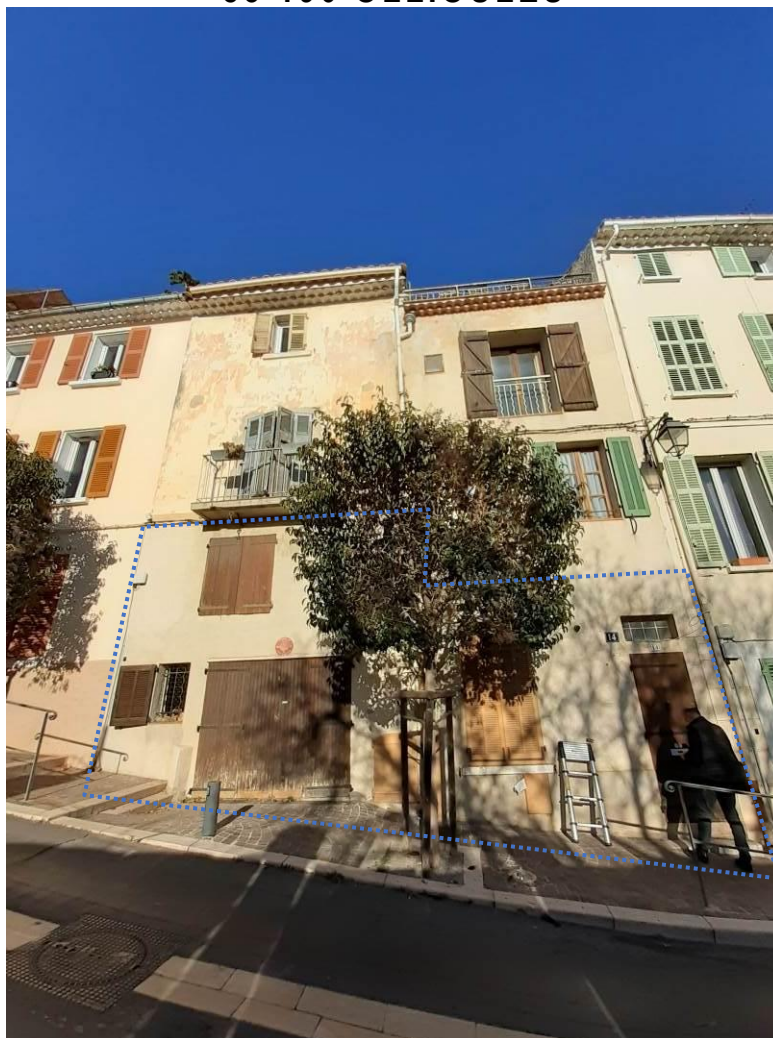
**Le ou la secrétaire
de séance**



COMMUNE D'OLLIOULES

Création de deux logements sociaux communaux de type T2

14 rue Anatole France
83 190 OLLIOULES



DEMANDE D'AIDES FINANCIERES DOSSIER TECHNIQUE

Février 2025 (modifié en mars 2025)

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 – LE LOGEMENT SOCIAL SUR LA COMMUNE.....	1
III - ELEMENTS GRAPHIQUES.....	1
III.1 - Situation - cadastre.....	1
III.2 - Plans des niveaux (existant et projet)	2
III.3 - Photographies de l'existant	6
IV - DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX	8
V - ESTIMATION DES TRAVAUX	10
VI - FINANCEMENTS.....	10
ANNEXE 1 : DEMARCHES ET FINANCEMENTS MOBILISABLES	16
ANNEXE 2 : CHRONOLOGIE DES PROCEDURES.....	19
ANNEXE 3 : PLAN PROJET 2 (INITIAL)	20



I - PREAMBULE

Cette étude présente la faisabilité de financer la réhabilitation et la création de deux logements communaux sociaux dans une maison de ville en copropriété située en centre-ville.

L'immeuble est ancien, plus de 100 ans, en copropriété et situé sur les anciens remparts du centre médiéval. En bon état général, le logement existant en rez de chaussée nécessite cependant une réhabilitation avec une redistribution intérieure permettant de s'agrandir sur l'arrière et de faire bénéficier d'une ouverture sur l'extérieur pour la chambre dans la rue Saint Laurent. A ses côtés il existe un garage/remise/atelier avec une pièce à l'étage, l'ensemble est constitué de pièces voutées. Le projet consistera à un changement de destination de cette remise et de créer sur la totalité du rdc deux logements de type 2 dont un en duplex.

Ce document rassemble les éléments suivants :

- les plans réalisés
- l'estimation et descriptif sommaire des travaux
- le financement et le compte d'exploitation prévisionnel.

II – LE LOGEMENT SOCIAL SUR LA COMMUNE

D'après un recensement du parc locatif de 2020 conduit par la DDTM du Var, il existe sur le territoire de la Commune **768** logements sociaux
La commune compte 13 563 habitants au 1/01/2019, soit **12,1%** LS/RP.

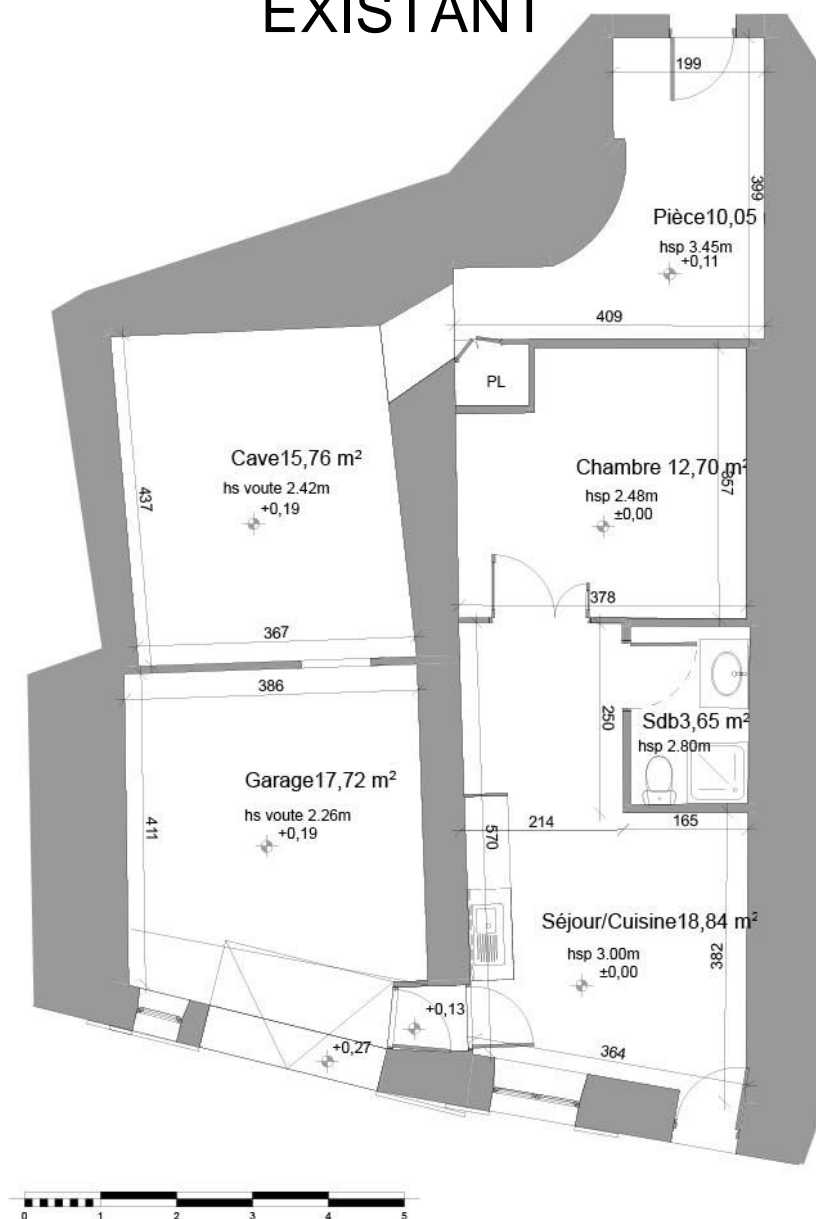
III - ELEMENTS GRAPHIQUES

III.1 – Situation-cadastre Section CN parcelle n°76



III.2 – Plans de niveaux

EXISTANT



PLAN RDC - EXISTANT - ECH. 1:100

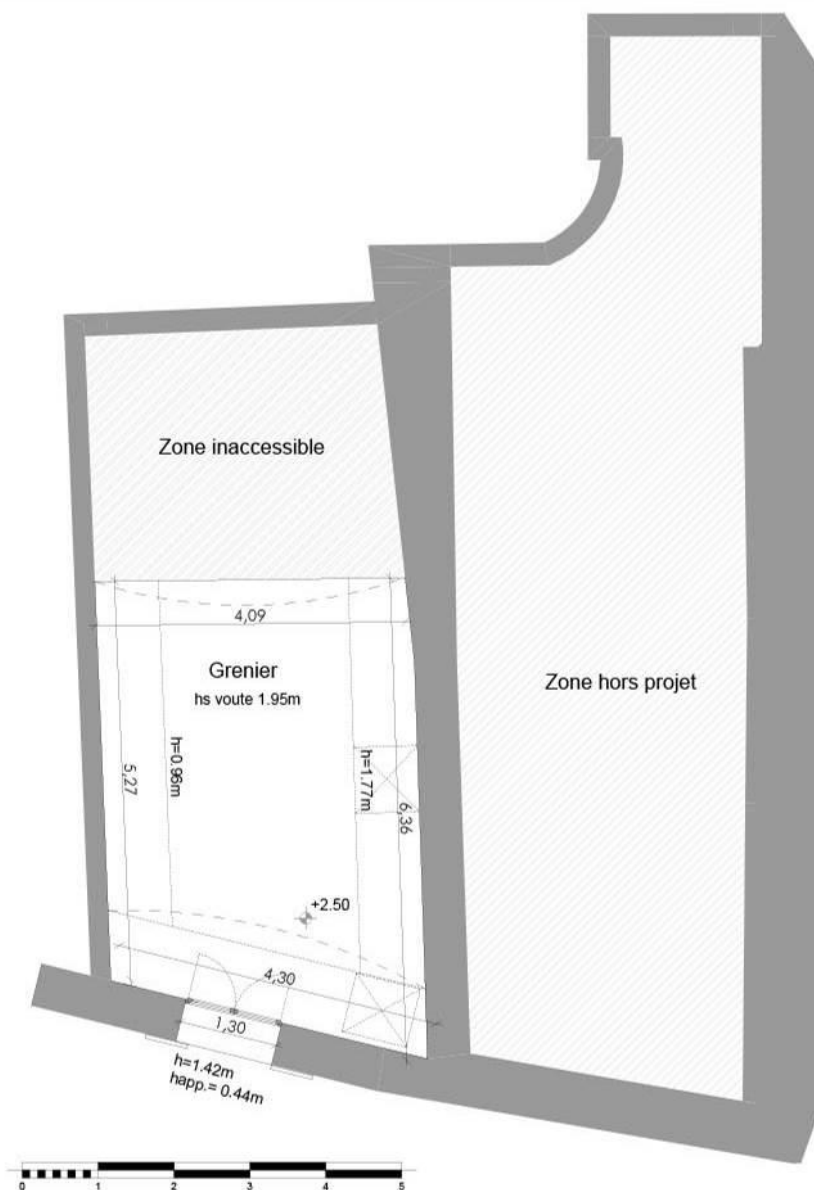


COMMUNE D'OLLIOULES - OPÉRATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE - JANVIER 2025
AMÉNAGEMENT DE DEUX LOGEMENTS - 14, Rue Anatole France, 83190 OLLIOULES



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

EXISTANT



PLAN ETAGE 1 - EXISTANT - ECH. 1:100

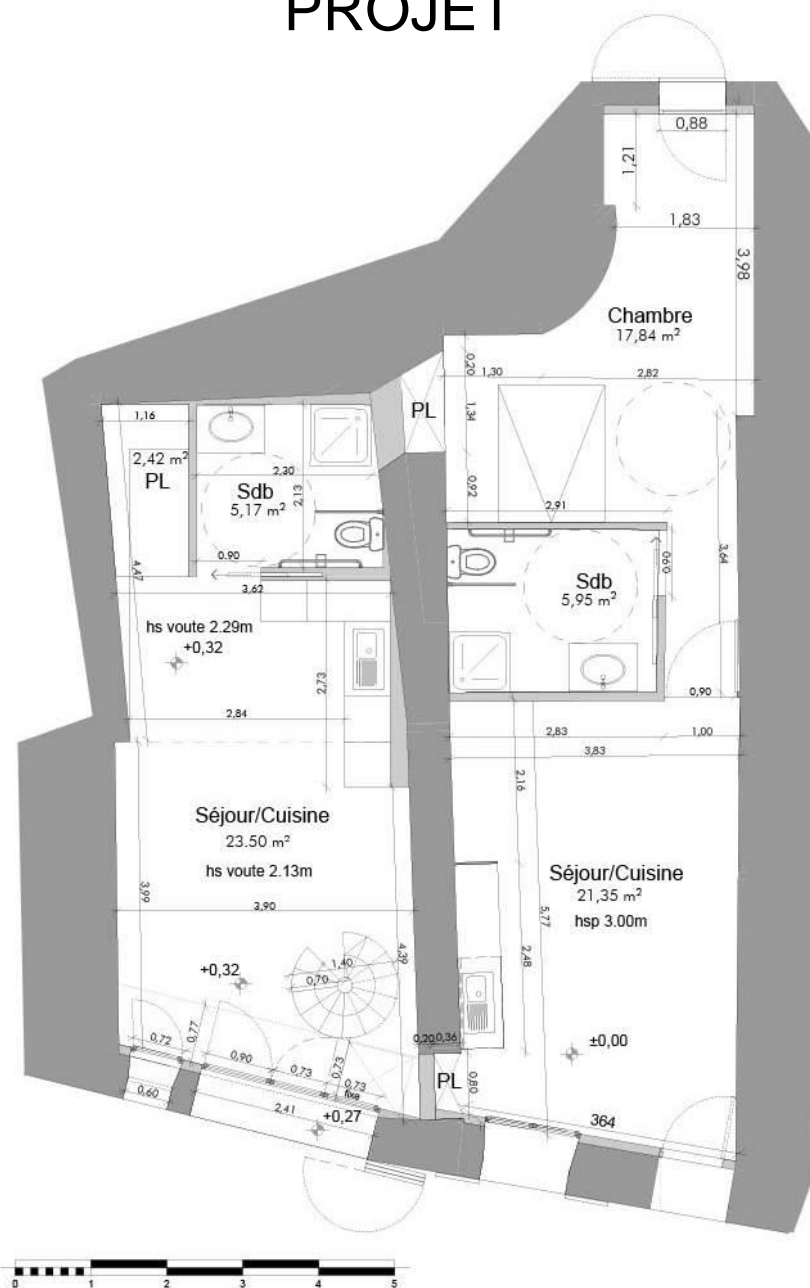


COMMUNE D'OLLIOULES - OPÉRATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE - JANVIER 2025
AMÉNAGEMENT DE DEUX LOGEMENTS - 14, Rue Anatole France, 83190 OLLIOULES



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



PLAN RDC - PROJET - ECH. 1:100



COMMUNE D'OLLIOULES - OPÉRATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE - JANVIER 2025

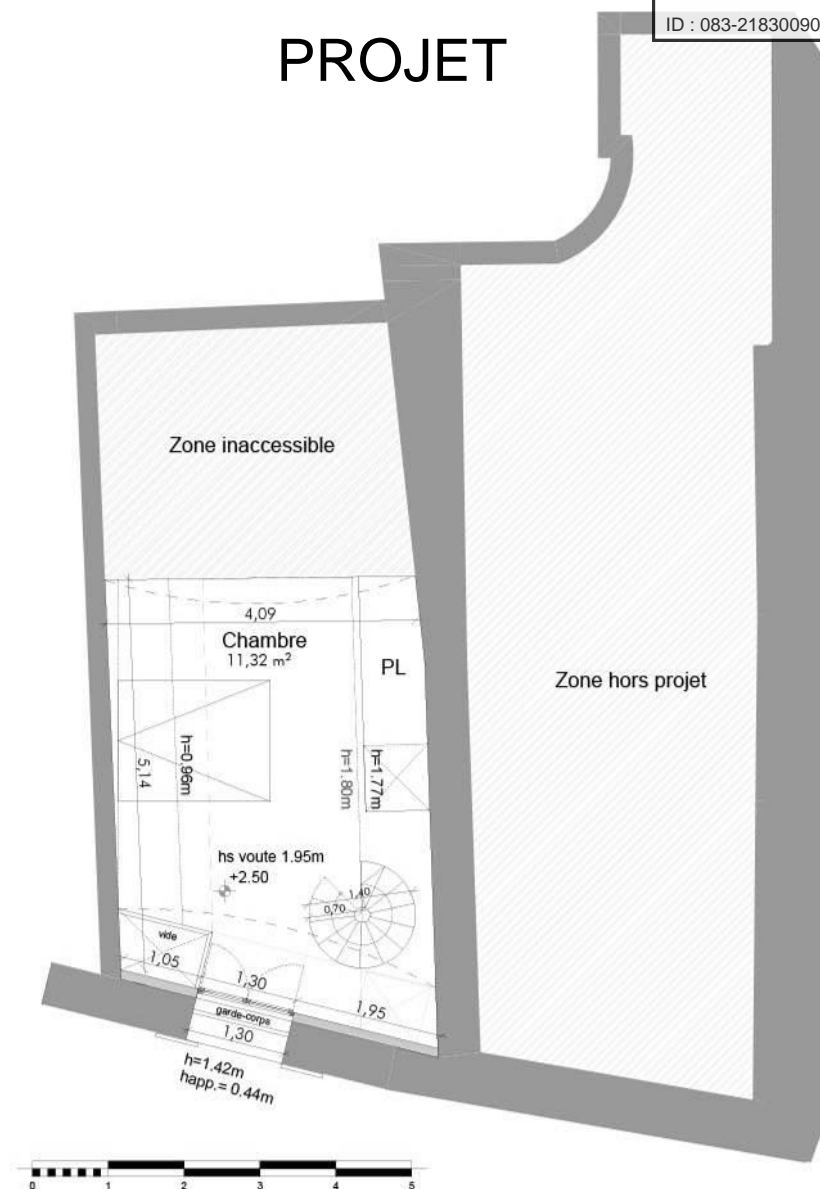
AMÉNAGEMENT DE DEUX LOGEMENTS - 14, Rue Anatole France, 83190 OLLIOULES

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



Agglomération départementale de l'Habitat du Var

PROJET



PLAN ETAGE 1 - PROJET - ECH. 1:100



COMMUNE D'OLLIOULES - OPÉRATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE - JANVIER 2025
AMÉNAGEMENT DE DEUX LOGEMENTS - 14, Rue Anatole France, 83190 OLLIOULES



T2 duplex de gauche	
Séjour - coin cuisine	23,50
Sdb wc	5,17
rangement	2,42
Chambre étage H>1.80	10,70
Total habitable	41,79
annexes	0,00
TOTAL SU	41,79

T2 de droite	
Séjour - coin cuisine	21,35
Sdb wc	5,95
Chambre	17,84
Total habitable	45,14
annexes	0,00
TOTAL SU	45,14

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



III.3 – Photographies de l'existant

Logement de gauche (actuellement garage/remise/atelier)

Rdc



Etage



Logement de droite



Façade A. France



Facade Saint Laurent

IV - DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX (liste non exhaustive)

Les travaux consistent à une réhabilitation complète selon les normes en vigueur dont la norme thermique, RT Eléments par éléments

*Le bilan énergétique pour le logement doit atteindre au minimum **l'étiquette C** avec un gain de 40 % 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 les deux logements.*

1 – Démolitions et préparation du chantier

- Démolition du cloisonnement intérieur et des portes intérieures selon les plans du projet.
- Evacuations des éléments d'équipements et encombrants.
- Conservation (si possible) d'une partie du carrelage dans le séjour et coin cuisine du logement de droite.
- Dépose des revêtements anciens (sol, mur et faux plafond), des « plâtras » et des chapes désolidarisées dans la partie garage/remise et arrière pièce.
- Dégagement des arcs en pierre afin d'être mis en valeur.
- Décaissement d'environ 15 à 20 cm du sol en rdc du logement de gauche et la partie arrière est à prévoir pour permettre une isolation thermique du sol.
- Ouverture d'une trémie et création d'un chevêtre en BA pour l'emplacement du futur escalier hélicoïdal du logement de gauche.
- Dépose des menuiseries extérieures du logement de gauche (ancienne remise) et de la porte arrière rue St Laurent.
- Dépose de la hotte logement de droite et éventuellement du faux plafond.
- Dépose du climatiseur rue Saint Laurent.

2 – Menuiseries-ferronneries :

- Conservation et révision des menuiseries existantes :
 - porte d'entrée+volet (logement de droite)
 - fenêtre+volet (logement de droite)
 - volet (petite fenêtrée du logement de gauche)
- F et P de portes intérieures de 80 de passage
- F et P de portes pour les placards de rangement.
- F et P d'une cuisine équipée logement de gauche et conservation de celle du logement de droite.
- F et P d'une porte fenêtre en bois (2 battants et 1 fixe), en double-vitrage peu émissif avec grille de ventilation pour VMC avec $U_w \leq 1,5 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ et $S_w \leq 0,32$.
- F et P de 3 fenêtres (1 en vantail simple et 2 en double vantaux) en double-vitrage peu émissif avec grille de ventilation pour VMC avec $U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ et $S_w \leq 0,3$.
- F et P de volet en 3 vantaux en bois plein double platelage ou semi-persienné (logement de gauche) se refermant l'un sur l'autre sur un côté et d'une paire de volets persiennés ou pleins (logement de droite côté rue St Laurent).
- F et P d'un garde-corps en ferronnerie pour la baie de l'étage du logement de gauche

3 – Maçonnerie, cloisonnement, faux plafonds, doublage, isolation et revêtement sol/mur :

- Mise à niveaux et ragréage des sols.
- Fermeture des passages entre les deux logements en agglos de 20.
- Révision ponctuelle des planchers hauts et de leur enfustage.
- Cloisonnement en placo selon plan projet.
- Doublage isolant intérieur des parois froides en contact avec l'extérieur (côté rue) avec $R = 3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{k/w}$. (pour info : en laine de verre normale, ép.15 cm – en l.d.v. GR32, ép. 12 cm).
- F et P de faux plafonds en plaques de plâtre vissées sur ossature métallique avec laine de roche intercalée (séjour cuisine et sdb logement de droite). Les faux plafonds du logement de droite seront implantés suffisamment haut pour permettre de conserver et mettre en valeur les arcades en pierre.
- Réfection du carrelage au sol et de la faïence dans cuisines, wc et salle de bains.
- Révision des pièces d'appui des baies en carreaux de terre cuite ou pierre naturelle.
- Ravalement de la façade Sud avec : Décapage du RPE côté rue A. France, nettoyage à l'eau basse pression, reprises ponctuelles de l'enduit et application sur l'ensemble d'une peinture minérale de même teinte qu'aux étages.

4 – Electricité, chauffage :

- Réfection complète de l'installation électrique selon normes C15-100.
- Installation de VMC hygroréglable A ou B simple flux individuelles pour les pièces humides (sdb, wc et cuisine). Récupération des conduits de fumée pour l'extraction.
- Remplacement de la chaudière gaz naturel (logement de droite) par des radiateurs à fluide caloporteur (chaleur douce) ou des radiants électriques dans les deux logements.

5 - Plomberie:

- Réfection du réseau d'alimentation (eau, électricité) et des réseaux d'évacuations avec raccordement possible à celui existant dans le logement de droite.
- Installation de deux cumulus électriques individuelles.
- Réalisation de deux salles de bain accessible PMR avec wc et douche à l'italienne
- Réalisation d'attente pour machine à laver le linge dans les cuisines ou sdb.

6 - Peinture :

- Après les préparations adéquates, réalisation des travaux de peinture sur cloisons, plafonds, murs, menuiseries intérieures et extérieures

V - ESTIMATION DES TRAVAUX

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

- **Montant travaux :**

○ Démolition - préparation	21 000
○ Cloisonnement, faux plafonds, isolation	18 000
○ Maçonnerie, escalier, carrelage, faïence	27 000
○ Menuiseries int. et ext., cuisine	22 000
○ Electricité, chauffage, vmc,	16 000
○ Plomberie, sanitaires, raccordement	20 000
○ Peinture	10 000
○ Ravalement façade	5 000

139 000 € HT 146 645 € TTC tva 5,5%

- **Montant honoraires (13% montant travaux) :**

18 070 € HT 19 063 € TTC tva 5,5%

Montant de l'opération : 157 070 € HT 165 708 € TTC tva 5,5%

VI- FINANCEMENTS

Le financement dans cette étude est en montage PLUS.

Le calcul des subventions de l'Etat est à faire valider par le Service de l'Habitat et de la rénovation urbaine de la DDTM du Var, sur la base d'un coût estimatif d'opération (travaux et honoraires de maîtrise d'œuvre) HT de 157 070 € soit **165 708 € TTC**.

Les aides et subventions mobilisables

Choix montage	Etat forfait	TPM	Conseil Régional	TOTAL subventions	%
en PLUS	36 000 €	6 000 €	10 000 € A vérifier	52 000 €	31 %

Prix de revient

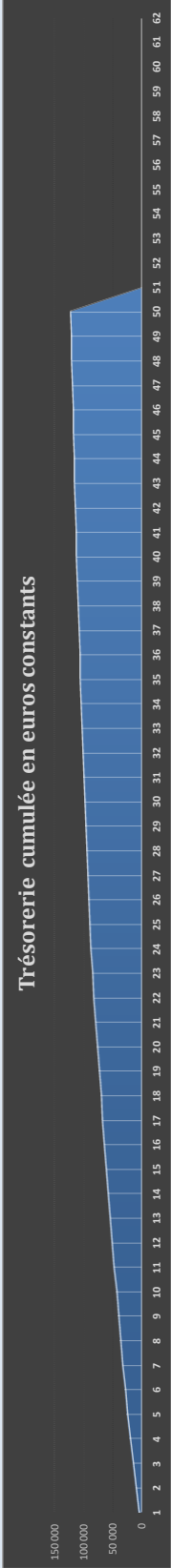
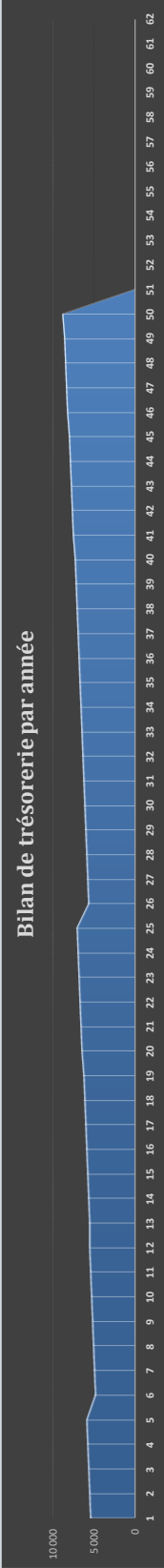
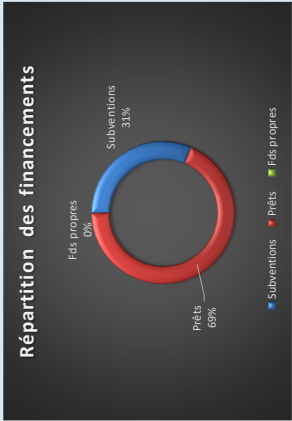
Choix montage	Coût TTC de l'opération	Subventions	Prêt CDC
en PLUS	165 708 €	52 000 €	113 708 €

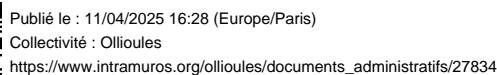
Loyers zone 2

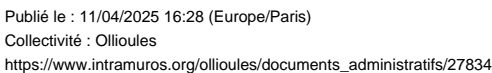
Choix montage	Loyer hors charges	Calcul loyer
en PLUS	T2 droite : 356 € T2 duplex gauche : 337 €	APL + 76 €

NB : La présente étude est un prévisionnel. Elle devra intégrer les coûts réels de l'opération après la consultation des entreprises

PRESENTATION DE L'OPERATION		Partenaires de l'opération	
Maître d'ouvrage :	ville d'Ollioules	Assistance à Maîtrise d'Ouvrage:	SOLHA VAR
Nom de l'opération :	14 rue anatole France	Adresse :	1766 chemin de la Planquette
Adresse :	14 rue anatole France	Commune :	83130 La Garde
Commune :	OLLIOULES	Téléphone :	06 46 45 11 15
Code postal :	83190	E mail :	Llelaider@solha.fr
Nature de l'opération :	Acquisition amélioration	Date :	27/03/2025
Nature de la propriété	Plaine propriété	Année début exploitation :	2026
		Chargé d'opération :	Laurent Lelaider



12

13

CALCUL DES SURFACES DES LOGEMENTS								
Adresse Opération	14 rue anatole France							
Code Opération	2025-01	Territoire d'intervention Littoral hors Toulon						
Année de référence loyers (agrément)	0	Loyer marché haut T1 T2 T3 T4 et +						
Zone de loyer LLS: PLUS PLA1	2	Année ref 2023 #NOM? #NOM? #NOM? #NOM?						
Zone de loyer ANAH /CDC/PLS	A							
code logement	2025-01-01	2025-01-02	2025-01-03	2025-01-04	2025-01-05	2025-01-06	2025-01-07	
Occupation	Vacant	Vacant						
Etage	RDC	RDC						
Typologie logement	T2	T2						
Entrée								
Cuisine								
Séjour	21,35	23,5						
WC 1								
WC 2								
Salle Bain 1	5,95	5,17						
Salle Bain 2								
Dégagement								
Placard		2,42						
Cellier intérieur								
Chambre 1	17,84	10,7						
Chambre 2								
Chambre 3								
Chambre 4								
Chambre 5								
Total surface Habitable	45,14	41,79	0	0	0	0	0	0
Annexes								
Balcon/loggia								
Cave								
cellier extérieur								
Terrasse totale								
Terrasse prise en compte dans la SU	0	0	0	0	0	0	0	0
Surface des annexes	0	0	0	0	0	0	0	0
Nombre garage	0	0						
Jardin en m2	0	0						
Surface utile	45,14	41,79	0	0	0	0	0	0
Type de convention	PLUS	PLUS	0	0	0	0	0	0
Surfaces quittançable	45,14	41,79	0	0	0	0	0	0
Loyer mois maxi calculé au logt	355,70	337,25						
Loyer m2 maxi calculé au logt	7,88	8,07						
Autre choix loyer m2 appliqué (DDTM, Libre..)								
LOYER M2 MAXI DE LA CONVENTIO	7,88	8,07						
LOYER MOIS MAXI DE LA CONVENTI	355,70	337,25						
LOYER DEPART APPLIQUÉ DANS BA	355,70	337,25						
Loyer garages cf paramètres annuels								
Loyer annexe jardin	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyer cour et terrasse au-delà de 9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DPE projeté	C	C						
Nature Chauffage	Electrique	Electrique						
Nature ECS	Electrique	Electrique						

Barèmes de majoration des loyers (Acquisition / amélioration et Démolition-reconstruction)						27/03/25
Bailleur social	ville d'ollioules			Typologie		
Opération-Adresse	14 rue A France			T2 et T1	2	
Commune	Ollioules			T3 et +		
Nombre de logements locatifs sociaux PLUS/PLAI (uniquement)	2			Dont T5 et +		
Nombre de logements locatifs sociaux PLUS/PLAI/PLS						
Critères			Majorations préconisées	Majorations retenues		
OPERATION Acquisition / Amélioration						
Equilibrage	OUI = 1	1 d'office	3 %	3,00 %		
PERFORMANCE THERMIQUE - ENERGETIQUE						
PC déposé avant 2025						
NF Habitat HQE Rénovation (seuils 2025 ou plus)	OUI = 1	0	1 %	0,00 %		
NF Habitat HQE Rénovation (seuils 2025 ou plus)	OUI = 1	0	3 %	0,00 %		
Pretarterre : BPE	OUI = 1	0	1 %	0,00 %		
Pretarterre : BPE avec mentions (seuils 2025 ou plus)	OUI = 1	0	2 %	0,00 %		
PC déposé a/c 01/01/2025						
NF Habitat HQE Rénovation (seuils 2028 ou plus)	OUI = 1	0	3 %	0,00 %		
NF Habitat HQE Rénovation (seuils 2028 ou plus)	OUI = 1	0	3 %	0,00 %		
Pretarterre : BPE	OUI = 1	0	1 %	0,00 %		
Pretarterre : BPE avec mentions (seuils 2028 ou plus)	OUI = 1	0	2 %	0,00 %		
En l'absence Label HPE et BBC Rénovation						
Etiquette énergétique C minimum (Gain 30 % kwh/ep/m²/an) avant/après tx sur base DPE(avant/ après)	OUI = 1	1	2 %	2,00 %		
Isolation thermique sur au moins 2 critères cumulés traités en totalité :						
	Total	2	2 %	2,00 %		
-toitures (combles et terrasses)	OUI = 1					
-façades (intérieur et extérieur)	OUI = 1	1				
-menuiseries extérieures (vitrage à isolation renforcé)	OUI = 1	1				
MAÎTRISE DES DÉPENSES DES MÉNAGES						
Confort d'été et d'hiver						
Nbre de logts concernés						
Orientation et disposition du logement						
Création logements traversants		1	1,50 %	0,75 %		
Équipements		1	2,00 %	1,00 %		
Protection solaire extérieure structurelle : casquettes, brise-soleils, Extérieure mobile : panneau coulissant, brise-soleil orientable, store en toile, protection escamotable, volet, panneau rabattable						
QUALITÉS TECHNIQUES CONTRIBUANT AU CONFORT						
Surfaces Habitables						
Nbre de logts concernés						
	Total	2	1,5 %	1,50 %		
T1 16 m²						
T1bis 27 m²						
T2 41 m²		2				
T3 54 m²						
T4 66 m²						
T5 79 m²						
Pas de surfaces séjour-cuisine mini en AA						
Ascenseur						
Ascenseur (accessibilité)	OUI = 1		3 %	0,00 %		
Arrêté du 25/10/1991 modifiant l'arrêté du 01/03/1978 relatif aux normes de surface et d'habitabilité des logements financés à l'aide de prêts con						
Distribution et agencement						
Nbre de logts concernés						
Absence sas entre les WC / salle de bain et séjour/cuisine		1	1 %	0,50 %		
accès WC et/ou salle de bain par la chambre		0	1 %	1,00 %		
WC dans salle de bains (hors T2)		0	1 %	1,00 %		
SdB et ou WC avec ouverture (fenêtre – éclairage naturel)		0	1 %	0,00 %		
QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES						
LOCALISATION						
Proche Transports en commun / services / commerces	OUI = 1	1	1 %	1,00 %		
Rayon 800m						
Plafond des majorations de loyers			Plafond marges : 15 %	13,75 %		
			Limitée à	13,75 %		
DDTM83 / SHRU / BRULS						

ANNEXE 1

DEMARCHES ET FINANCEMENTS MOBILISABLES

1 - Les aides de l'ETAT

Financement PLAI et PLUS pour le logement ancien en acquisition-amélioration

→ En PLAI : 20 % d'une assiette calculée en fonction de divers paramètres dont la surface utile des logements, la valeur foncière de référence (définie par arrêté), un coefficient de structure et un plafond de prix de revient (13% en PLUS et 25% en PLAI)

Le financement 2025 en acquisition/amélioration ne prévoit pas de subvention Etat pour le PLUS. Seule une aide complémentaire en acquisition/amélioration permet en 2025 un forfait PLUS de 18 000€/lgt et PLAI 25 000€/lgt.

Selon le Code Général des Impôts, le montant des travaux et des honoraires (architectes, économistes, ingénieurs...) bénéficie d'une TVA à 5,5 %. Cependant la facturation des sous-traitants, du SPS et du Bureau de Contrôle demeure à une TVA de 20 %. Le maître d'ouvrage récupèrera auprès des Services Fiscaux, la différence de TVA entre 20 % et 5,5 %.

La subvention donne droit à un prêt CDC de type PLA Intégration ou PLUS.
Si le financement se fait sans prêt, la TVA applicable pour l'opération est de 10%.

PLAI

Taux pérenne : 1,30 % /an

Durée : 20 à 50 ans

(Dernières données de 2022)

PLUS

Taux pérenne : 2,10 % /an

Durée : 40 à 50 ans

■ **Qui instruit le dossier ?**

Subvention :

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Service de l'habitat et rénovation urbaine

244 Avenue Infanterie de Marine - BP 501

83041 TOULON CEDEX 09

Tél. : 04.94.46.83.83.

Prêt :

La Caisse des Dépôts et Consignations – Direction Régionale PACA

19 Place Jules Guesde - BP 2119

13203 MARSEILLE CEDEX 01

Tél. : 04.91.39.59.00

2 - Les aides du CONSEIL REGIONAL

Selon la dernière délibération de 2017, seuls les logements sociaux conventionnés en PLAI et PLUS sont éligibles.

→ La subvention est de **10 %** du montant des travaux HT, plafonnée à **5 000 € TTC par logement**

La subvention sera de 20 % si les travaux de rénovation thermique permettent d'atteindre une étiquette « B » et un gain énergétique supérieur à 50 %.

L'aide régionale est conditionnée par la réalisation d'un audit énergétique exigible au moment de l'instruction.

■ **Qui instruit le dossier ?**

Monsieur le Président

CONSEIL REGIONAL PACA

Service Habitat-Politique de la ville

27 Place Jules Guesde - BP 2119 - 13481 MARSEILLE CEDEX 02

Tél. : 04.91.57.50.57

www.regionpaca.fr

3 - Les aides du CONSEIL DEPARTEMENTAL

(D'après le dispositif applicable au 1er janvier 2006)

Subvention "Fonds départemental pour la création de logements sociaux"

Si une convention est passée avec l'Etat pour plafonner les loyers, la subvention est de :

→ **80 %** de l'ensemble (travaux + honoraires HT) pour les communes < 1000 habitants

→ **70 %** de l'ensemble (travaux + honoraires HT) pour les communes de 1000 à 3500 habitants

→ **50 %** de l'ensemble (travaux + honoraires HT) pour les communes de 3500 à 15000 habitants

→ **30 %** de l'ensemble (travaux + honoraires HT) pour les communes de plus de 15000 habitants

Dans tous les cas, la subvention est plafonnée à **13.000 €** par logement.

■ **Qui instruit le dossier ?**

Monsieur le Président

CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAR

Mission Habitat

380 Rue Jean Aicard - 83300 DRAGUIGNAN

Tél. : 04.83.95.32.85



4 - La constitution du dossier de demande d'aide

En règle générale, les pièces à fournir sont :

- une demande de subvention,
- une délibération du Conseil Municipal sollicitant la subvention et comportant :
 - le visa de contrôle de la légalité,
 - le coût prévisionnel total de l'opération ventilé entre ses principaux postes,
 - le plan de financement détaillé précisant :
 - les diverses subventions déjà accordées pour l'opération en joignant les courriers correspondants,
 - le montant de la subvention demandée,
 - les emprunts sollicités,
 - l'autofinancement sur fonds libres.
- une note explicative du projet (présente plaquette de SOLIHA),
- un exemplaire des plans du projet avant et après travaux (présente plaquette du SOLIHA),
- les devis descriptifs, quantitatifs et estimatifs détaillés des travaux retenus y compris offres de maîtrise d'œuvre.

5 - Aides et conseils des différents organismes dépendants du Conseil Général en matière d'habitat

→ **Conseils juridiques**

S'adresser à : ADIL

"Maison de l'habitat » 1766 chemin de la Planquette 83130 LA GARDE

Tél. : 04.94.22.65.80

→ **Conseils en architecture, en urbanisme et en environnement**

S'adresser à : CAUE

26 place Vincent Raspail - 83000 TOULON

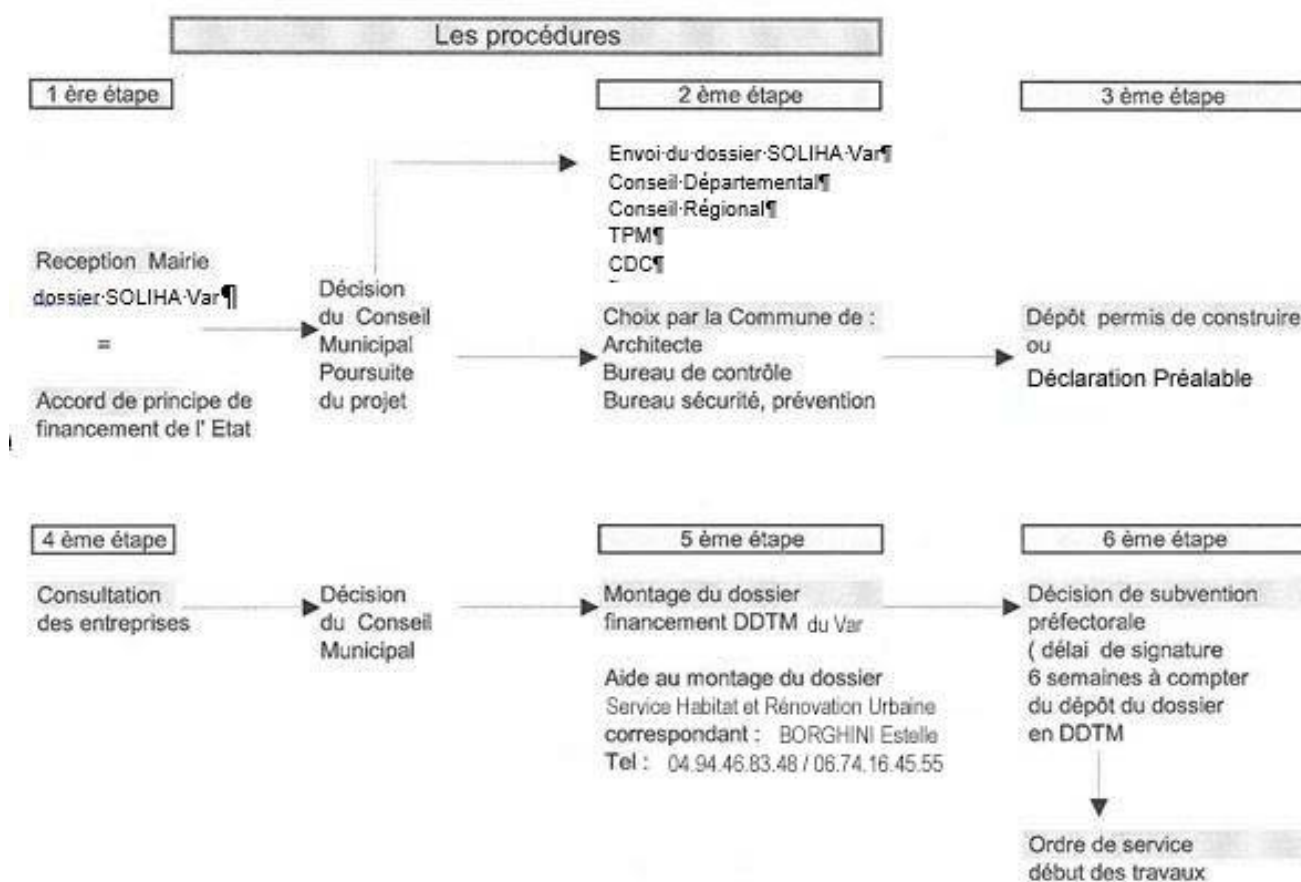
Tél. : 04.94.22.65.75



ANNEXE 2

Nota : Ne pas commencer les travaux avant l'accord des organismes financeurs.

En 4^{ème} étape, Prévenir la DDTM du démarrage de la consultation des entreprises pour qu'il puisse préparer la convention avec l'Etat.



PLAN DU PROJET 2 concernant le logement de droite et la conservation du garage ou la création d'un local associatif à gauche

