

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

N° 25/04/4.2

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 d'un logement locatif social sis 36 rue nationale

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 6 octobre 2023, la Commune a fait l'acquisition du commerce et de l'appartements situés au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage de l'immeuble sis 36 rue nationale 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 d'un logement social de type T2 en triplex 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 d'un logement a été estimé par SOLIHA à 117.000 € HT (123.435 € TTC) et les frais d'honoraires divers et d'assurances s'élèvent à 15.210 € HT (16.046 € TTC), soit un montant global HT de 132.210 € HT (139.481 € 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 en triplex au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage de l'immeuble sis 36 rue nationale 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 T2 en triplex

36 rue Nationale
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



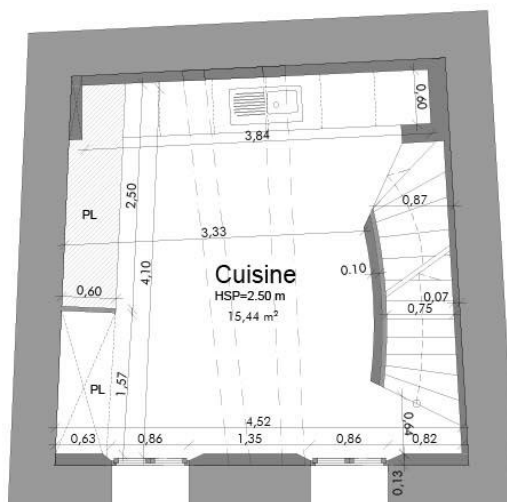
SOMMAIRE

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	9
V - ESTIMATION DES TRAVAUX	11
VI - FINANCEMENTS.....	11
ANNEXE 1 : DEMARCHES ET FINANCEMENTS MOBILISABLES	17
ANNEXE 2 : CHRONOLOGIE DES PROCEDURES.....	20

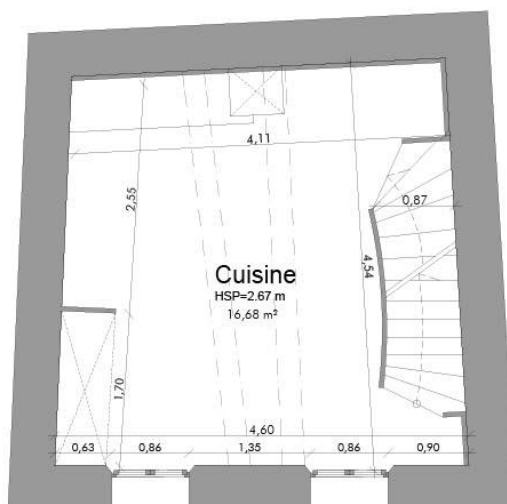


III.2 – Plans de niveaux

1^{er} étage



ETAGE 1 - projet



ETAGE 1 - existant



ECH.1:75

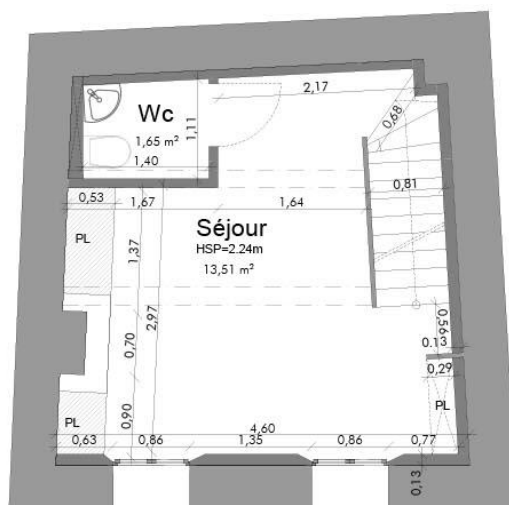


COMMUNE D'OLLIOULES - OPÉRATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE - JANVIER 2025
AMÉNAGEMENT DE DEUX LOGEMENTS - 36, Route Nationale, 83190 OLLIOULES

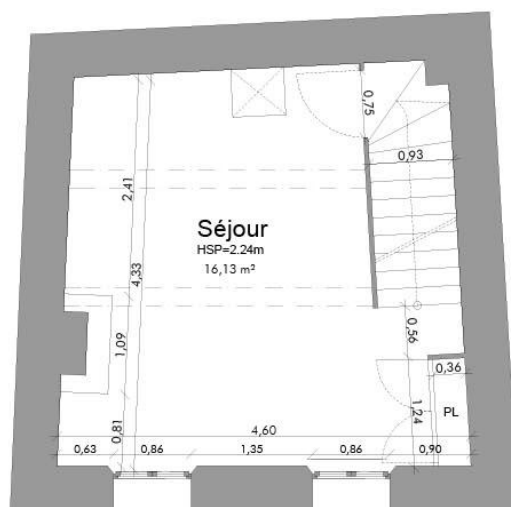


Ces plans d'avant projet et les informations de surfaces doivent être repris et vérifiés par le maître d'œuvre dans le cadre de sa mission d'exécution des travaux

2^{ème} étage



ETAGE 2 - projet



ETAGE 2- existant



ECH.1:75



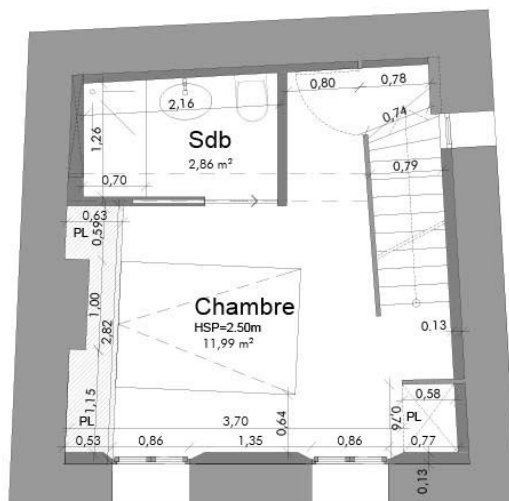
COMMUNE D'OLLIOULES - OPÉRATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE - JANVIER 2025
AMÉNAGEMENT DE DEUX LOGEMENTS - 36, Route Nationale, 83190 OLLIOULES



Maison départementale de l'habitat du Var

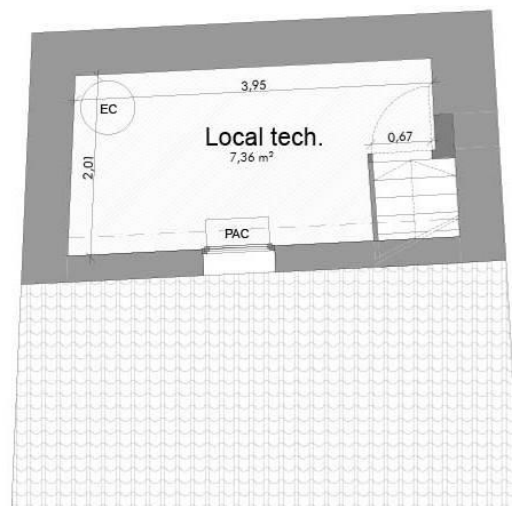
Ces plans d'avant projet et les informations de surfaces doivent être repris et vérifiés par le maître d'œuvre dans le cadre de sa mission d'exécution des travaux

3^{ème} étage



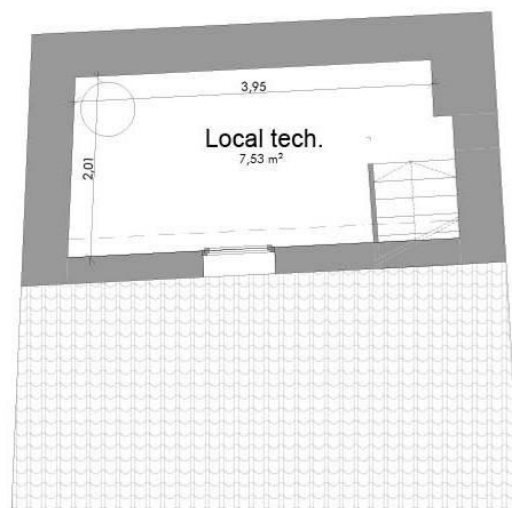
4^{ème} étage

Hauteur sous plafond de 1.40 à 2.00 m
 Soit 2.40 m² ayant une hauteur >1.80 m



ETAGE 4 - projet

T2 triplex		
1 ^{er} étage	Cuisine - salle à manger	15,44
2 ^{ème} étage	Séjour	13,51
	Wc	1,65
3 ^{ème} étage	Chambre	11,99
	Sdb wc	2,86
	Total habitable	45,45
4 ^{ème} étage	Annexe : local technique au grenier 7,36 m ² dont 2,40 m ² à H > 1,80 m	2,40
	TOTAL SU	46,65



ETAGE 4 - existant



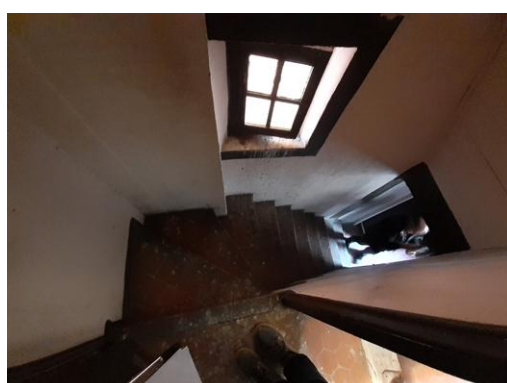
ECH.1:75

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



III.3 – Photographies de l'existant

1^{er} étage



2^{ème} étage

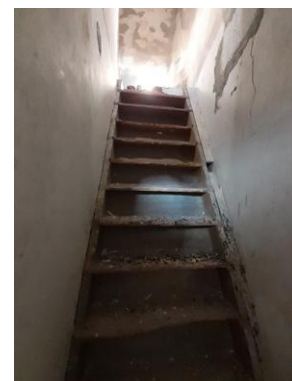




3^{ème} étage



4^{ème} étage



Entrée et trappe d'accès à la cave



Local commercial en rdc



Façade principale

Pignon rue de l'Egalité



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 le logement.*

1 – Démolitions et préparation du chantier

- Démolition des aménagements intérieurs et des portes intérieures selon les plans du projet.
- Evacuations des éléments d'équipements et encombrants.
- Conservation (si possible) d'une partie du carrelage en tomettes.
- Dépose des revêtements dégradés (sol, mur et enduit en plafond).
- Dépose des menuiseries extérieures du logement.
- Dépose de la hotte au 1^{er} étage et des cheminées.

2 – Menuiseries-ferronneries :

- Conservation et révision des menuiseries existantes :
 - porte d'entrée en rdc avec remplacement de la serrure
 - 6 paires de volets persiennés en bois
- F et P de 3 portes intérieures de 80 de passage
- F et P de 3 ou 4 portes pour les placards de rangement.
- F et P d'une cuisine équipée.
- F et P de 10 fenêtres (4 en vantail simple (escalier et local technique) et 6 en double vantaux) en double-vitrage peu émissif avec grille de ventilation pour VMC avec $U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ et $S_w \geq 0,3$.
- F et P de garde-corps ou main courante en ferronnerie pour les 6 baies de la façade principale.
- F et P d'un escalier en bois ou métallique d'accès au local technique du 4^{ème} étage en attique.

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

- Révision complète de la toiture et remplacement de l'ensemble gouttière et descente en zinc.
- Mise à niveaux et ragréage des sols.
- Conservation des volées d'escalier et de leur revêtement en tomettes après révision y compris nez de marche.
- Révision ponctuelle des planchers hauts et de leur enfustage.
- Cloisonnement en placo selon plan projet.
- Doublage isolant intérieur des murs (parois froides) en contact avec l'extérieur (côté rue) avec $R = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$. (pour info : en laine de verre normale, ép.15 cm – en l.d.v. GR32, ép. 12 cm).
- Doublage isolant intérieur de la toiture avec $R = 7 \text{ m}^2\text{K/W}$ sur le plancher des combles perdus et $R = 6 \text{ m}^2\text{K/W}$ en rampants de toiture si apparente.

- F et P de faux plafonds et habillage des poutres et ~~tenants métalliques~~ en plaques de plâtre vissées sur ossature métallique avec laine de roche intercalée.
- Réfection du carrelage au sol et de la faïence dans cuisine, wc et salle de bains.
- Révision du revêtement des pièces d'appui des baies en carreaux de terre cuite ou pierre naturelle.
- Ravatement des façades et pignons avec : Décroustage partiel et réfection de l'enduit au mortier de chaux du pignon rue de l'Egalité. Nettoyage à l'eau basse pression, reprises ponctuelles de l'enduit de la façade principale et application sur l'ensemble d'une peinture minérale aux étages. L'enduit en ciment naturel du rdc et son calepinage sera conservé en l'état après nettoyage soigné et reprises ponctuelles (éclats de l'encadrement porte...).

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.
- Installation de radiateurs à fluide caloporteur (chaleur douce) ou des radiants électriques dans chaque pièce et sdb. Possibilité d'installer une PAP bi-splits pour la chambre et le séjour avec le bloc ventilateur dans une ouverture extérieure du local technique de l'étage en attique.

5 – Plomberie :

- Réfection du réseau d'alimentation (eau, électricité) et des réseaux d'évacuations avec raccordement au tout à l'égout existant.
- Installation d'un cumulus électrique individuelle ou d'un chauffe-eau thermo dynamique placé dans le local technique.
- Réalisation d'une salle de bain accessible PMR avec wc et douche à l'italienne
- Réalisation d'attente pour machine à laver le linge dans la cuisine 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	6 000
○ Révision toiture	5 000
○ Cloisonnement, faux plafonds, isolation	17 000
○ Maçonnerie, carrelage, faïence	25 000
○ Menuiseries int. et ext., cuisine	18 000
○ Electricité, chauffage, vmc,	10 000
○ Plomberie, sanitaires, raccordement	10 000
○ Peinture intérieure	12 000
○ Ravalement façade	14 000

117 000 € HT 123 435 € TTC tva 5,5%

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

15 210 € HT 16 046 € TTC tva 5,5%

Montant de l'opération : 132 210 € HT 139 481 € 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) de **139 481 € TTC**.

Les aides et subventions mobilisables

Choix montage	Etat forfait	TPM	Conseil Régional	TOTAL subventions	%
en PLUS	18 000 €	3 000 €	5 000 € A vérifier	26 000 €	18 %

Prix de revient

Choix montage	Coût TTC de l'opération	Aides	Prêt CDC
en PLUS	139 481€	26 000 €	113 481 €

Loyers zone 2

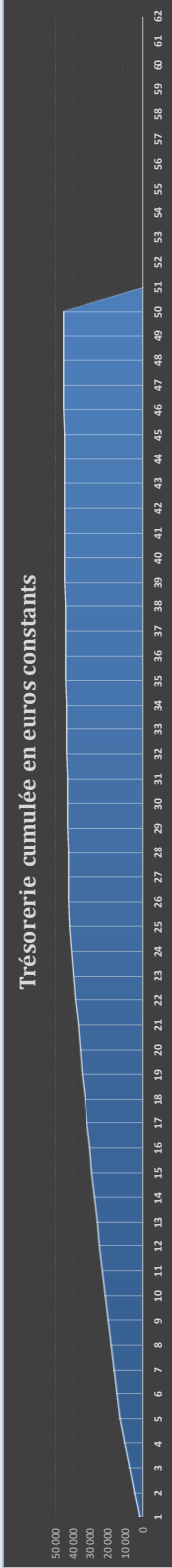
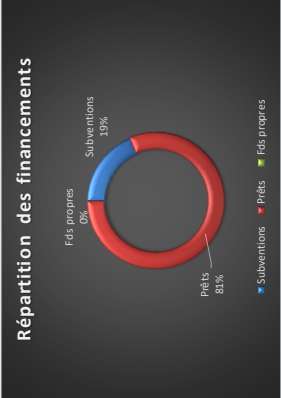
Choix montage	Loyer hors charges	Calcul loyer
en PLUS	T2 triplex : 357,34€	APL + 76 €

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

Barèmes de majoration des loyers (Acquisition / amélioration et Démolition-reconstruction)					26/03/25
Bailleur social	ville d'ollioules			Typologie	
Opération-Adresse	36 rue nationale		PLUS-PLAI	T2 et T1	1
Commune	Ollioules		PLUS-PLAI	T3 et +	
Nombre de logements locatifs sociaux PLUS/PLAI (uniquement)	1		PLUS-PLAI	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 %	
Pretaterra : BPE	OUI =1	0	1 %	0,00 %	
Pretaterra : 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 %	
Pretaterra : BPE	OUI =1	0	1 %	0,00 %	
Pretaterra : 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	3	2 %	2,00 %	
-toitures (combles et terrasses)	OUI =1	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		0	1,50%	0,00 %	
Équipements					
		0	Pour x logts	2,00 %	0,00 %
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	1	1,5%	1,50 %	
T1 16 m²					
T1bis 27 m²					
T2 41 m²		1			
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		0	1 %	1,00 %	
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 %	12,50 %	
			Limitée à	12,50 %	

DDTM83 / SHRU / BRULS

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 :	36 rue nationale	Adresse :	1766 chemin de la Planquette
Adresse :	36 rue Nationale	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 :	#####
Nature de la propriété :	Pleine propriété	Année début exploitation :	2026
		Chargé d'opération :	Laurent Lelaider



14

TABLEAU D'EXPLOITATION																					
Année	an	Fis. propres	Annuités CDC	Annuités AL	Annuités PB	Annuités PLS	Remise en état	Entretien	PCE	syndic	TFPB	Loyer du bail	Gestion interm.	Risque locatif	Assurance PR	Gestion ext.	Total charges	Loyer logt.	T. rés. par l'ann.	bilan cum. €	bilan cum. €
2026	1	0	0	0	0	0	0	150	0	0	0	0	1071	129	47	0	1 396	4 288	2 892	2 835	
2027	2	0	0	0	0	0	0	153	0	0	0	0	1092	133	48	0	1 425	4 374	2 949	5 841	
2028	3	0	0	0	0	0	0	155	0	0	0	0	1114	136	49	0	1 454	4 461	3 007	8 837	
2029	4	0	0	0	0	0	0	158	0	0	0	0	1137	141	50	0	1 484	4 551	3 066	11 914	
2030	5	0	0	0	0	0	0	160	0	0	0	0	1159	145	50	0	1 515	4 642	3 127	15 040	
2031	6	0	0	0	0	0	0	163	942	0	0	0	1182	149	52	0	2 489	4 734	3 246	17 286	
2032	7	0	0	0	0	0	0	166	961	0	0	0	1206	154	53	0	2 540	4 829	2 290	19 575	
2033	8	0	0	0	0	0	0	169	981	0	0	0	1230	158	54	0	2 591	4 926	2 334	21 909	
2034	9	0	0	0	0	0	0	172	1 000	0	0	0	1255	163	55	0	2 644	5 024	2 380	24 289	
2035	10	0	0	0	0	0	0	175	1 020	0	0	0	1 280	168	56	0	2 698	5 125	2 426	26 716	
2036	11	0	0	0	0	0	0	178	1 041	0	0	0	1 306	173	57	0	2 753	5 227	2 474	29 189	
2037	12	0	0	0	0	0	0	181	1 061	0	0	0	1 332	178	58	0	2 810	5 332	2 522	31 711	
2038	13	0	0	0	0	0	0	184	1 083	0	0	0	1 358	183	59	0	2 867	5 438	2 571	34 283	
2039	14	0	0	0	0	0	0	187	1 104	0	0	0	1 385	189	60	0	2 926	5 547	2 621	36 904	
2040	15	0	0	0	0	0	0	190	1 126	0	0	0	1 413	195	62	0	2 986	5 658	2 672	39 576	
2041	16	0	0	0	0	0	0	193	1 149	0	0	0	1 441	200	63	0	3 047	5 771	2 725	42 301	
2042	17	0	0	0	0	0	0	196	1 172	0	0	0	1 470	206	64	0	3 109	5 887	2 778	45 079	
2043	18	0	0	0	0	0	0	200	1 195	0	0	0	1 500	213	65	0	3 173	6 004	2 832	47 910	
2044	19	0	0	0	0	0	0	203	1 219	0	0	0	1 530	219	67	0	3 238	6 124	2 887	50 797	
2045	20	0	0	0	0	0	0	207	1 244	0	0	0	1 560	226	68	0	3 304	6 247	2 943	53 740	
2046	21	0	0	0	0	0	0	210	1 268	0	0	0	1 591	232	69	0	3 372	6 372	3 000	56 740	
2047	22	0	0	0	0	0	0	214	1 294	0	0	0	1 623	239	71	0	3 441	6 499	3 058	59 799	
2048	23	0	0	0	0	0	0	217	1 320	0	0	0	1 656	246	72	0	3 511	6 629	3 118	62 916	
2049	24	0	0	0	0	0	0	221	1 346	0	0	0	1 689	254	74	0	3 583	6 762	3 178	66 095	
2050	25	0	0	0	0	0	0	225	1 373	0	0	0	1 723	262	75	0	3 657	6 897	3 240	69 335	
2051	26	0	0	0	0	0	0	229	1 400	0	1 520	0	1 757	269	77	0	5 252	7 035	1 783	71 118	
2052	27	0	0	0	0	0	0	233	1 428	0	1 558	0	1 792	277	78	0	5 367	7 176	1 809	72 927	
2053	28	0	0	0	0	0	0	236	1 457	0	1 597	0	1 828	286	80	0	5 484	7 319	1 835	74 762	
2054	29	0	0	0	0	0	0	240	1 486	0	1 637	0	1 865	294	81	0	5 604	7 466	1 862	76 623	
2055	30	0	0	0	0	0	0	245	1 516	0	1 678	0	1 902	303	83	0	5 726	7 615	1 888	78 512	
2056	31	0	0	0	0	0	0	249	1 546	0	1 720	0	1 940	312	85	0	5 852	7 767	1 916	80 427	
2057	32	0	0	0	0	0	0	253	1 577	0	1 763	0	1 979	322	86	0	5 980	7 923	1 943	82 370	
2058	33	0	0	0	0	0	0	257	1 609	0	1 807	0	2 018	331	88	0	6 111	8 081	1 970	84 341	
2059	34	0	0	0	0	0	0	262	1 641	0	1 852	0	2 059	341	90	0	6 244	8 243	1 998	86 339	
2060	35	0	0	0	0	0	0	266	1 674	0	1 899	0	2 100	351	91	0	6 381	8 408	2 026	88 365	
2061	36	0	0	0	0	0	0	271	1 707	0	1 946	0	2 142	362	93	0	6 521	8 576	2 055	90 420	
2062	37	0	0	0	0	0	0	275	1 741	0	1 995	0	2 185	373	95	0	6 664	8 747	2 083	92 503	
2063	38	0	0	0	0	0	0	280	1 776	0	2 045	0	2 228	384	97	0	6 810	8 922	2 112	94 616	
2064	39	0	0	0	0	0	0	285	1 812	0	2 096	0	2 273	396	99	0	6 959	9 101	2 141	96 757	
2065	40	0	0	0	0	0	0	289	1 848	0	2 148	0	2 318	407	101	0	7 112	9 283	2 170	98 927	
2066	41	0	0	0	0	0	0	294	1 885	0	2 202	0	2 365	420	103	0	7 268	9 468	2 200	101 127	
2067	42	0	0	0	0	0	0	299	1 923	0	2 257	0	2 412	432	105	0	7 428	9 658	2 229	103 356	
2068	43	0	0	0	0	0	0	304	1 961	0	2 313	0	2 460	445	107	0	7 591	9 851	2 259	105 616	
2069	44	0	0	0	0	0	0	310	2 000	0	2 371	0	2 510	459	109	0	7 758	10 048	2 289	107 905	
2070	45	0	0	0	0	0	0	315	2 040	0	2 430	0	2 560	472	111	0	7 929	10 249	2 320	110 225	
2071	46	0	0	0	0	0	0	320	2 081	0	2 491	0	2 611	486	114	0	8 104	10 454	2 350	112 575	
2072	47	0	0	0	0	0	0	326	2 123	0	2 553	0	2 663	501	116	0	8 282	10 663	2 381	114 956	
2073	48	0	0	0	0	0	0	331	2 165	0	2 617	0	2 716	516	118	0	8 464	10 876	2 412	117 367	
2074	49	0	0	0	0	0	0	337	2 208	0	2 683	0	2 771	532	121	0	8 651	11 094	2 443	119 810	
2075	50	0	0	0	0	0	0	343	2 253	0	2 750	0	2 826	548	123	0	8 842	11 315	2 474	122 284	
0	51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	61	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		0€	0€	0€	0€	0€	0€	11 673€	67 757€	0€	51 929€	0€	90 585€	145 10€	3 946€	0€	240 399€	362 682€	122 284€	122 284€	0

CALCUL DES SURFACES DES LOGEMENTS							
Adresse Opération	36 rue nationale						
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						
Etage	R+1						
Typologie logement	T2						
Entrée							
Cuisine	15,44						
Séjour	13,51						
WC 1	1,65						
WC 2							
Salle Bain 1	2,86						
Salle Bain 2							
Dégagement							
Placard							
Cellier intérieur							
Chambre 1	11,99						
Chambre 2							
Chambre 3							
Chambre 4							
Chambre 5							
Total surface Habitable	45,45	0	0	0	0	0	0
Annexes							
Balcon/loggia							
Cave	2,4						
cellier extérieur							
Terrasse totale							
Terrasse prise en compte dans la SU	0	0	0	0	0	0	0
Surface des annexes	2,4	0	0	0	0	0	0
Nombre garage	0	0					
Jardin en m2	0	0					
Surface utile	46,65	0	0	0	0	0	0
Type de convention	PLUS	0	0	0	0	0	0
Surfaces quittançable	46,65	0	0	0	0	0	0
Loyer mois maxi calculé au logt	357,34						
Loyer m2 maxi calculé au logt	7,66						
Autre choix loyer m2 appliqué (DDTM, Libre..)							
LOYER M2 MAXI DE LA CONVENTIO	7,66						
LOYER MOIS MAXI DE LA CONVENTI	357,34						
LOYER DEPART APPLIQUÉ DANS BA	357,34						
Loyer garages cf paramètres annuels							
Loyer annexe jardin	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
DPE projeté	C	C					
Nature Chauffage	Electrique	Electrique					
Nature ECS	Electrique	Electrique					

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 2025)

PLUS

Taux pérenne : 2,10 % /an

Durée : 40 à 50 ans

■ **Qui instruit le dossier ?**

Subvention :

Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var

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.

