



Résidence Gallia – 7 à 21 rue Sarrette Projet de Rénovation des Façades

Réunion d'information 11 janvier 2023

1. Bilan des travaux déjà engagés
2. Exposé Atelier 11 et Energie Pulse
3. Eléments de réflexion pour le choix du scénario de travaux à approfondir
4. 3 Ateliers pour les questions et suggestions

Principes d'actions du Conseil Syndical

- Maintenir la résidence en bon état de fonctionnement,
- Maîtriser les dépenses de fonctionnement courantes et rechercher des économies,
- **Réaliser, dans le cadre d'un plan pluriannuel, les investissements nécessaires afin de maintenir à niveau et améliorer le patrimoine,**
- Maintenir un climat d'entente entre les résidents en adoptant des règles de vie commune.

Les façades de la Résidence Gallia

La Résidence a été bâtie en 1970, il y a plus de 50 ans :

1. Pierres agrafées, marbres noirs au RdC : salissures et détériorations se développent (joints et pierres cassées),
2. Appuis de fenêtre, bavettes de volets roulants à nettoyer,
3. Lambris en sous-face des balcons à réviser,
4. Maçonneries en béton se dégradent et sont dangereuses :
 - Acrotères de terrasse,
 - Rives de balcons,
 - Joints de dilatation,
 - Voile de béton des balcons du bât D.

3

Rappel des travaux déjà effectués sur les bétons

Depuis 1983, de nombreux travaux sur les revêtements et la consolidation des bétons ont été engagés,

Leur fréquence augmente :

1. Nettoyage, polissage des marbres noirs
2. Changement de pierres agrafées cassées (entrée du parking...)
3. À 10 reprises, sondages et purges des maçonneries afin d'éviter des accidents graves par chute de morceaux de béton.

4

Energies : Electricité et Chauffage urbain

Electricité : EDF, 4 % du budget ordinaire

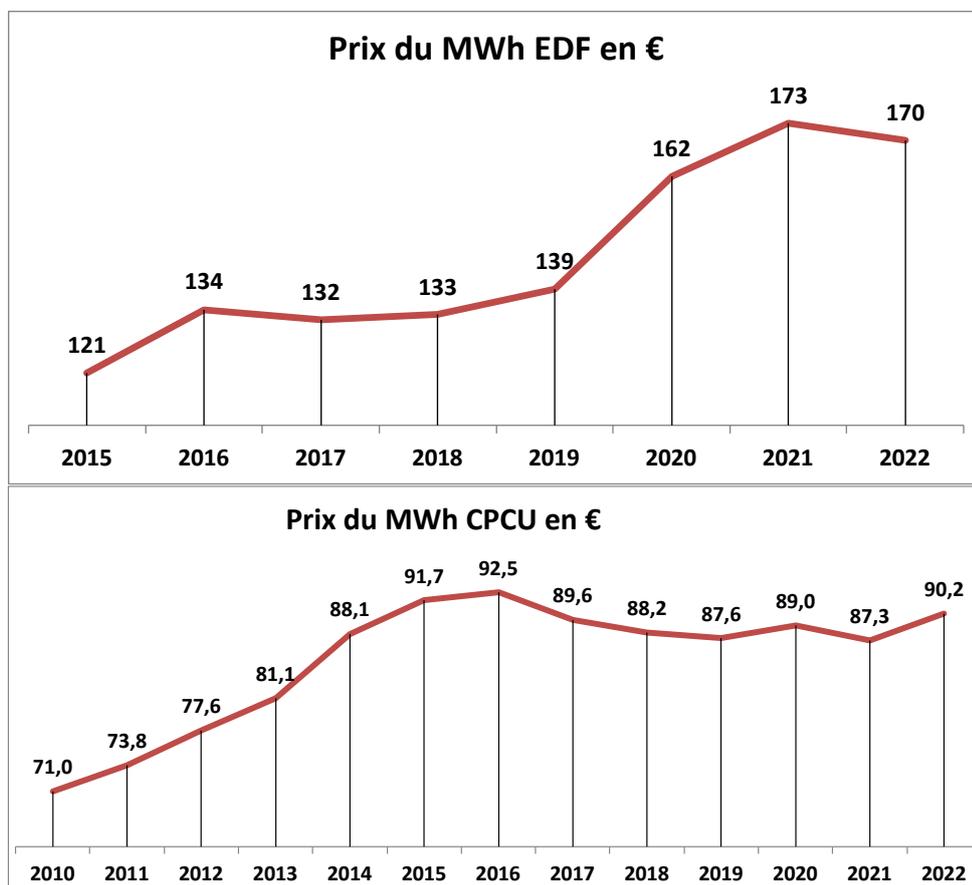
- 22 000 €
- 130 MWh à 170 € / MWh

Chauffage Urbain : CPCU, 28 % du budget ordinaire

- 177 000 € (Chauffage : 127 000 € , Eau chaude : 50 000 €)
- 1 970 MWh à 90 € / MWh

5

Evolution des tarifs

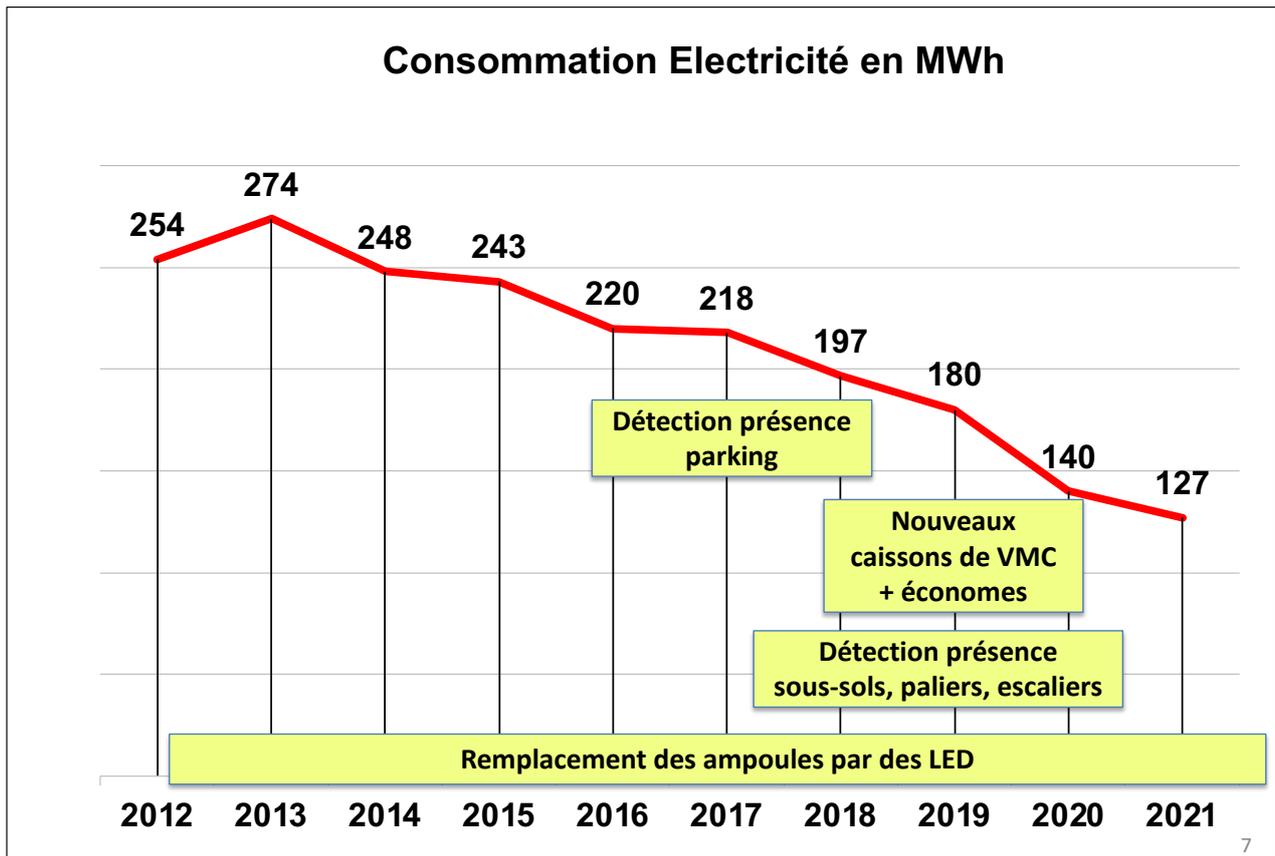


Le prix du MWh a augmenté de 40 % entre 2015 et 2022

Le prix du MWh a augmenté de 27 % entre 2010 et 2022

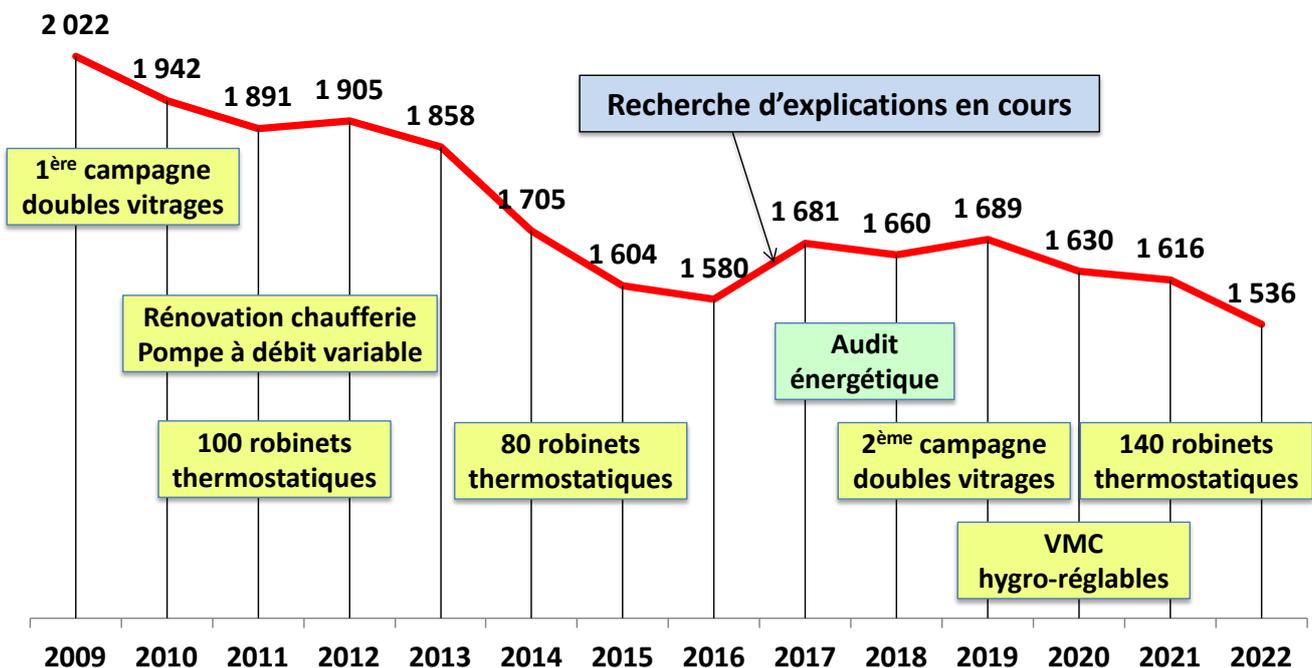
6

Bilan des travaux d'économies d'électricité



Bilan des travaux d'économies de chauffage

MWh Chauffage normalisés (rigueur hiver constant)



Economies réalisées sur l'électricité et chauffage urbain

Economies d'électricité

- Gain de 125 MWh entre 2012 et 2021
- Prix actuel du MWh : 170 €
- Economies annuelles : 21 000 €

Economies de chauffage urbain

- Gain de 500 MWh entre 2009 et 2022
- Prix actuel du MWh : 90 €
- Economies annuelles : 45 000 €

Au total, économies de 10 % du budget ordinaire

9

Rappel des objectifs de l'étude préliminaire « Façades »

Les objectifs de la Copropriété sont de poursuivre les actions déjà engagées d'amélioration de la **performance énergétique** des bâtiments et de remédier au **vieillessement constaté sur les façades** de la Résidence.

1. Franchir une étape très significative dans l'amélioration de la performance énergétique en procédant à **l'isolation des murs extérieurs**
2. Procéder à la **réparation durable (avec garantie décennale) des dégradations des bétons** apparents et anticiper une injonction de ravalement par la Mairie de Paris. La qualité des revêtements actuels, peu salissants, devra être conservée. En cas d'isolation thermique par l'extérieur, il pourra être proposé des solutions alternatives ayant un rendu qualitatif équivalent.
3. Apporter une **solution adaptée et la plus économique possible** aux différents cas qui pourront être mis en évidence, tout en respectant l'objectif de durabilité exposé ci-dessus.

10



Loiselet & Daigremont // SDC Résidence Gallia

Projet de rénovation des façades



Loiselet & Daigremont // SDC Résidence Gallia



Claire DOUNIAU
Architecte DESA



ATELIER 11



Florence LORBER
Architecte DE HMNOP

Architectes
Vos interlocutrices
Coordonnent les études



ATELIER 11 en quelques mots



ATELIER 11

SARL créée il y a 20ans
 3 architectes associées
 2 architectes fondateurs
 13 collaborateurs : assistantes, architectes, dessinateurs, architecte d'intérieur
 1,7 M d'€ de chiffre d'affaire
 Dont 80% en entretien (copropriété / gérance)
 Membre de la Compagnie des Architectes de Copropriété
 Membre de Qualit'Archi, certifié ISO 9001 et 14001
 Basée à Boulogne Billancourt – intervention Ile de France

13



Bureau d'étude thermique

GRUPE NEPSEN

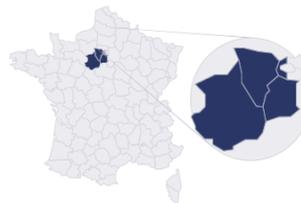
Le Groupe

- 
+ 40 ans
D'EXPERTISE DANS LA
MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE
- 
+ 120
COLLABORATEURS
MULTIMÉTIERS
- 
15
ENTITÉS
EN France
- 
10M€
DE CHIFFRE D'AFFAIRES

CHIFFRES CLÉS

- 900 K€**
DE CA
- CRÉÉE EN 1991**
- 9**
COLLABORATEURS
- +1000**
RESIDENCES

ZONE D'INTERVENTION



Bureau d'étude qui a fait l'étude thermique en 2017
 ⇒ économie car modélisation déjà réalisée

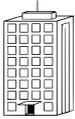
A mis à jour le calcul thermique du scénario 4 permettant de
 vérifier que le niveau de gain permet l'attribution de subvention

14



Assistance à maîtrise d'ouvrage – ingénierie financière
Recherche des financements
Accompagnement des copropriétés et des copropriétaires
Editeur de solution numérique d'ingénierie financière : FinRénov

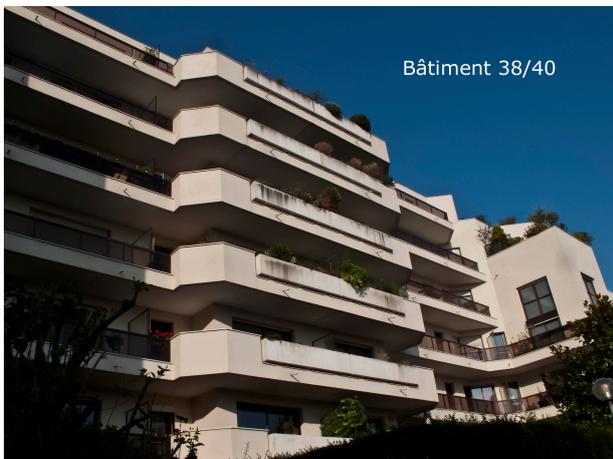
Chiffres clés



150 copropriétés accompagnées
70 M€ de travaux réalisés



Référence Atelier 11 // Etanchéité balcons – bardage pierre
Chatillon (92)



Avant travaux



Après travaux

- Maître d'ouvrage : CRAUNOT SA HAUT DE SEINE
- Budget travaux : 1,3M €



Loiselet & Daigremont // SDC Résidence Gallia

Référence Atelier 11 // Ravalement ITE
Argenteuil (95)



Avant travaux



Après travaux

• Maître d'ouvrage : FONCIA DUPONT DELAL

• Budget travaux : 2,6 M €



Loiselet & Daigremont // SDC Résidence Gallia

Rappel du contexte

- Assemblée Générale 2020 : refus de la proposition de ravalement
Remarques des copropriétaires : pourquoi ne pas avoir étudié plusieurs scénarios allant de la réparation ponctuelle à la mise en place d'une isolation par l'extérieur

- Assemblée Générale 2021 : mission donnée à notre groupement pour l'étude en Avant Projet de 4 scénarios :
 1. Réparation des bétons (sans garantie décennale)
 2. Scénario 1 + étanchéité des balcons (avec garantie décennale)
 3. Scénario 2 + ravalement de toutes les façades
 4. Scénario 3 + isolation thermique par l'extérieur



Diagnostic

Les parties maçonnées des façades sont très dégradées :
Sur les acrotères



Diagnostic

Les parties maçonnées des façades sont très dégradées :
Sur les rives des balcons





Diagnostic

Les parties maçonnées des façades sont très dégradées :
Au droit des joints de dilatation, des voiles béton, en sous-face de dalle



Diagnostic

Les parties maçonnées des façades sont très dégradées :
Au droit des voiles béton, en sous-face de dalle



Diagnostic

Les parties en pierre des façades sont dégradées :
Joints fissurés ou absents, pierres cassées



23

Etude rénovation des façades – 4 scénarios

Comme demandé par le syndicat des copropriétaires, nous avons étudié sous forme d'Avant-Projet, 4 scénarios possibles pour le traitement des façades :

- Scénario 1 : Réparation des bétons (sans garantie décennale)
- Scénario 2 : Scénario 1 + étanchéité des balcons (avec garantie décennale)
- Scénario 3 : Scénario 2 + Ravalement de toutes les façades
- Scénario 4 : Scénario 3 + isolation thermique par l'extérieur

24

Scénario 1 – Réparation des bétons (1/2)

Réparation des bétons, sans garantie décennale :

- Mise en place d'installation de chantier et d'échafaudages pour pouvoir atteindre l'ensemble des zones à traiter
- Décapage de la maçonnerie (retrait du revêtement épais existant) et nettoyage des zones peintes
- Dépose / repose des garde-corps pour pouvoir atteindre les **rives des balcons** (y compris sous-faces)
- Sondages systématique des façades et reprises de **maçonnerie** (compris **acrotères**)
- Réfection des fixations des garde-corps (scelllements)
- Réalisation d'un enduit ou d'une peinture sur les maçonnerie suivant localisation
- Reprise des **joints de dilatation**
- Nettoyage des garde-corps

Nota : il n'y a pas d'intervention sur les pierres de façades

Budget travaux (tous frais compris) estimé par Atelier 11 :
1 169 000 € TTC

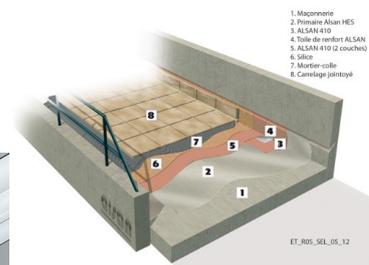
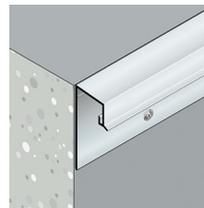
25

Scénario 2 – étanchéité des balcons

Réparation des bétons et protection des dalles de balcons par la mise en œuvre d'une étanchéité liquide **avec garantie décennale** :

Scénario 1 +

- Réalisation d'une étanchéité liquide sur le carrelage existant des balcons avec protection de celle-ci par un carrelage en grès cérame, et mise en place de profilés goutte d'eau pour protéger les rives de balcons des eaux de ruissellement
- Protection des acrotères des eaux de ruissellement par mise en place de couvertines
- Réfection des joints en périphérie des fenêtres sur les balcons
- Réparation des sous-face en lambris (plafonds loggias), et vernis



Budget travaux (tous frais compris) estimé par Atelier 11 :
1 703 000 € TTC

26



Scénario 3 - ravalement

Ravalement de l'ensemble des façades :

Scénario 2 +

- Ravalement des **façades en pierre** (réfection des joints et remplacement des pierres cassées, y compris marbres noirs)
- Révision des garde-corps en terrasse
- Rénovation des parties métalliques et bois (vernis / nettoyage volets roulants, nettoyage fenêtres, coffres et bavettes)

Budget travaux (tous frais compris) estimé par Atelier 11 :
2 720 000 € TTC

27



Scénario 4

Diagnostic thermique – étiquettes énergétiques

ECIC / NEPSEN a mis à jour l'étude thermique suite à la réalisation des travaux notamment de VMC et de remplacement de fenêtres privatives depuis le précédent audit de 2017.

	Bâtiment 1 A/B/C	B2 / D	B4 / E
Cep	143,64 kWhep/m².an	153,76 kWhep/m².an	134,22 kWhep/m².an
C chauf	62%	64%	66%
C ECS	21%	20%	15%
C Ecl	8%	7%	9%
C Aux Ventil	7%	6%	7%
C Aux Gén	2%	2%	2%
étiquette énergétique	C	D	C
Enveloppe			
MURS FACADES	Murs Extérieurs façades peu isolés (20mm de PSE)	Murs Extérieurs façades peu isolés (20mm de PSE)	Murs Extérieurs façades peu isolés (20mm de PSE)
Plancher haut	80mm de PSE (L = 0,03 W/m.K) R=2m ² .K/W	80mm de PSE (L = 0,03 W/m.K) R=2m ² .K/W	80mm de PSE (L = 0,03 W/m.K) R=2m ² .K/W
Menuiseries	Menuiseries d'Origines 34% des ouvertures Uw = -4,2 W/m ² .K Menuiseries Remplacées - 66% Uw = 2W/m ² .K	Menuiseries d'Origines 34% des ouvertures Uw = -4,2 W/m ² .K Menuiseries Remplacées - 66% Uw = 2W/m ² .K	Menuiseries d'Origines 34% des ouvertures Uw = -4,2 W/m ² .K Menuiseries Remplacées - 66% Uw = 2W/m ² .K
Technique			
Génération	Chauffage Urbain	Chauffage Urbain	Chauffage Urbain
Équipement	Echangeurs de chauffage urbain	Echangeurs de chauffage urbain	Echangeurs de chauffage urbain
Émetteurs	radiateur en acier sur réseau bitube régulation locale par robinets simple (67%) ou thermostatiques (33%)	radiateur en acier sur réseau bitube régulation locale par robinets simple (67%) ou thermostatiques (33%)	radiateur en acier sur réseau bitube régulation locale par robinets simple (67%) ou thermostatiques (33%)
ECS	préparateur type URANUS 246 - pompes à	préparateur type URANUS 246 - pompes à	préparateur type URANUS 246 - pompes à
Ventilation	VMC - système Hygro B : Caisson économe, entrées d'air en menuiseries type Hygro , extraction en pièce humide par bouche Hygro	VMC - système Hygro B : Caisson économe, entrées d'air en menuiseries type Hygro , extraction en pièce humide par bouche Hygro	VMC - système Hygro B : Caisson économe, entrées d'air en menuiseries type Hygro , extraction en pièce humide par bouche Hygro

28

Le calcul est obligatoirement effectué par bâtiment en terme de volumétrie.

⇒ BAT A/B/C : étiquette C

⇒ BAT D : étiquette D

⇒ BAT E : étiquette C



Scénario 4 – conditions d’obtention des subventions

Le ravalement avec isolation par l’extérieur est d’autant plus intéressant lorsque le projet permet d’atteindre 35% d’économies d’énergie, niveau seuil pour obtenir des aides collectives (dispositif actuel MaPrimRenov Copropriété).

L’isolation thermique par l’extérieur seule ne permet pas d’atteindre le seuil.

Nous avons regardé quels postes de travaux pertinents pouvaient être ajoutés au ravalement avec isolation thermique par l’extérieur pour obtenir ce seuil de 35%.

- ⇒ Généralisation des robinets thermostatiques
 et
 ⇒ Remplacement des fenêtres qui sont encore d’origine (travaux privatifs d’intérêt collectif)

Gains énergétiques > 35%
 Passage en étiquette énergétique B pour tous les bâtiments

29

Scénario 4 – isolation thermique

Isolation thermique de l’ensemble des façades :

Scénario 3 +

- Remplacement des travaux de peinture et nettoyage de la pierre par mise en œuvre d’une Isolation Thermique Extérieure.
 - Finition enduit sur les façades actuellement en peinture
 - Mise en place d’un bardage aspect pierre sur les façades actuellement en pierre
- Remplacement des garde-corps
- Remplacement des fenêtres privatives actuellement à simple vitrage
- Généralisation des robinets thermostatiques à l’ensemble des appartements



Budget travaux (tous frais compris) estimé par Atelier 11 :
 4 400 000 € TTC après subventions,
 + remplacement des fenêtres privatives à simple vitrage

30



Récapitulatif travaux – comparatif des scénarios

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
Installation de chantier – Echafaudages	X	X	X	X
Traitement des maçonneries (réparation / décapage / peinture) – Reprise des joints de dilatation	X	X	X	X Avec isolation
Révision / nettoyage garde-corps	X	X	X	Remplacement
Protection des acrotères		X	X	X
Etanchéité des balcons		X	X	X
Traitement des façades pierre			X	X Avec isolation
vernis volets roulants / nettoyage (fenêtres, volets roulants, coffres et bavettes)			X	X
Remplacement fenêtres simple vitrage				X
Généralisation des robinets thermostatiques				X
COUT TOTAL TTC (compris aléas et honoraires)	1 169 000 €	1 703 000 €	2 720 000 €	4 400 000 €
Gain énergétique moyen **	0%	0%	0%	35%
Etiquette énergétique **	D à C	D à C	D à C	B
³¹ Durée globale des travaux	8 mois	10 mois	12 mois	16 mois



Etude ravalement – Travaux / Opportunité

=> 1. Travaux nécessaires à court terme

Ravalement des façades avec traitement des étanchéités de balcons

Remplacement privatif des menuiseries extérieures d'origine

Mise en place de robinets thermostatiques

=> 2. Ces éléments sont thermiquement déperditifs

⇒ Objectif : regarder la possibilité de réaliser ces travaux en même temps dans le cadre d'un programme global pour optimiser les coûts d'installation de chantier

⇒ Ces travaux permettent-ils l'obtention d'aides / subventions ? Collectives (pour toute la copropriété) / individuelles (en fonction des conditions de revenus)



Plans de financement de la copropriété – Comparaison des scénarios

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
Total opération TTC avant subventions	1 169 000 €	1 703 000 €	2 720 000 €	5 557 000 €
MaPrimeRénov' Copropriétés (25% du montant des travaux d'économie d'énergie € HT)				990 000 €
+ prime « basse consommation » (atteinte étiquette A ou B)				115 000 €
Certificats d'économie d'énergie (aide des fournisseurs d'énergie estimée à 4€/Mwhcumac calculé)				52 000 €
TOTAL SUBVENTIONS ESTIMEES	- €	- €	- €	1 157 000 €
% aides sur surcoût				41 %
Total opération TTC après subventions				4 400 000 €

Ces plans de financement ne tiennent pas compte des aides individuelles sous conditions de ressources pour les copropriétaires occupants, pouvant aller jusqu'à 80% du montant des travaux.

³³ Les subventions sont estimées sur la base des règlements en vigueur à janvier 2023.



Scénario 4 - Avantages

- L'ITE a un coût élevé, mais **elle déclenche des aides collectives** car elle permet de générer plus de 35% de gain en énergie primaire
- L'ITE ouvre droit à une **TVA réduite à 5,5%** sur plusieurs postes de travaux, comme l'échafaudage
- L'ITE ouvre droit à **l'Eco PTZ** pour 50% de son coût
- L'ITE est compensée à 70-100% par **l'accroissement de la valeur de l'immeuble**:
 - une hausse de la valeur immobilière de 2% équivaut à 2 940 000 € *
 - une hausse de la valeur immobilière de 3% équivaut à 4 410 000 € *
- L'ITE procurera des **économies de chauffage** raisonnablement estimées à 50 K€ par an
- L'ITE **protège aussi contre la canicule**

* Base 14 000 m² habitables et 10 500 €/m² en valeur actuelle

³⁴ Hausse de la valeur constatée par les Notaires suivant leur étude sur la valeur verte des logements en 2020



**Focus****Programme Eco-Rénovons Paris + – Aide performancielle**

Enquête en cours par l'opérateur de la Ville de Paris, SOLIHA, pour déterminer si la copropriété peut accéder à l'aide performancielle liée au dispositif.

Conditions cumulatives de cette aide :

- Taux de réponse de 70%
- 20% des propriétaires occupants sous les plafonds de ressources
- 30% des propriétaires bailleurs transmettant les baux et quittances

A ce jour, les taux de réponse sont encourageants

Une relance va être organisée pour atteindre les seuils exigés

Montant de l'aide visé:

- **20% du montant des travaux d'économie d'énergie plafonné à 3,435 M€**
- + bonus « basse consommation »: 25 000 €



35

**Sous réserve d'atteindre les seuils requis et validation par la VdP****Plans de financement de la copropriété – Comparaison des scénarios**

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
Total opération TTC avant subventions	1 169 000 €	1 703 000 €	2 720 000 €	5 557 000 €
MaPrimeRénov' Copropriétés (25% du montant des travaux d'économie d'énergie € HT)				990 000 €
+ prime « basse consommation » (atteinte étiquette A ou B)				115 000 €
Certificats d'économie d'énergie (aide des fournisseurs d'énergie estimée à 4€/Mwhcumac calculé)				52 000 €
Aide performancielle de la Ville de Paris (20% du montant des travaux d'économie d'énergie € HT plafonné à 3,435 M€)				687 000 € *
TOTAL SUBVENTIONS ESTIMEES	- €	- €	- €	1 844 000 €
% aides sur surcoût				65 %
Total opération TTC après subventions				3 713 000 €

Ces plans de financement ne tiennent pas compte des aides individuelles sous conditions de ressources pour les copropriétaires occupants, pouvant aller jusqu'à 80% du montant des travaux.

³⁶ Les subventions sont estimées sur la base des règlements en vigueur à janvier 2023.

* Sous réserve de validation de l'estimation par SOLIHA, opérateur de la Ville de Paris dans le cadre d'ERP+



**Focus****Prêts bancaires**

- Prêt-relais avance de subventions (**uniquement scénario 4**)
 - Avance des subventions collectives et individuelles (en partie) hors CEE
 - Déblocage après utilisation de 100% des autres fonds
 - Intérêts définis en fonction du montant et du planning de travaux
- Éco prêt à taux zéro collectif (**uniquement scénario 4**)
 - Sur 10, 15 ou 20 ans (1 seule durée possible, au choix)
 - Conditions techniques, entreprises qualifiées (RGE)
 - TAEG simulé à 0,78% car assurance visant à désolidariser les copropriétaires
- Prêt collectif à adhésion individuelle
 - Montant minimum d'emprunt collectif en fonction des banques
 - **Pas de limite d'âge ni conditions de ressources** (si moins de 23 500 € empruntés)
 - **Être à jour des charges courantes de la copropriété, pas d'incident Banque de France**
 - TAEG simulé à 5% sur 10 ans
 - Tous types de travaux, **tous les scénarios** éligibles
- Crédits individuels
 - PTZ individuel, prêts travaux, 1% logement, prêt avance rénovation...



37



Scénario 4 : non compris la subvention de la Ville de Paris : baisse attendue d'environ 16%, sous réserve d'atteindre les seuils requis pour l'enquête SOLIHA

Plans de financement individuels – Bât A – Comparaison des scénarios

	Chambre	4 pièces	6 pièces
<i>Tantièmes charges bâtiment / 10 000</i>	59	414	518
Scénario 1			
Quote-part travaux TTC	1 200 €	8 400 €	10 500 €
Mensualités crédits / 10 ans		84 €	104 €
Scénario 2			
Quote-part travaux TTC	1 900 €	13 100 €	16 400 €
Mensualités crédits / 10 ans		130 €	163 €
Scénario 3			
Quote-part travaux TTC	2 600 €	18 300 €	22 900 €
Mensualités crédits / 10 ans	26 €	182 €	228 €
Scénario 4			
Quote-part travaux TTC	5 000 €	34 900 €	43 800 €
<i>dont éligible à l'EcoPTZ</i>	<i>2 500 €</i>	<i>17 300 €</i>	<i>21 700 €</i>
Montant des aides collectives versées à la fin des travaux	1 100 €	7 700 €	9 600 €
Reste à charge après aides	3 900 €	27 200 €	34 200 €
Effort mensuel moyen / 10 ans (mensualités crédits après aides)	39 €	270 €	340 €

Scénario 4
Menuiseries:
+1 900 € à +25 000 €



38



Scénario 4 : non compris la subvention de la Ville de Paris :
baisse attendue d'environ 16%, sous réserve d'atteindre les
seuils requis pour l'enquête SOLIHA

Plans de financement individuels – Bât B – Comparaison des scénarios

	Chambre	5 pièces droite	5 pièces gauche
Tantièmes charges bâtiment / 10 000	58	441	470
Scénario 1			
Quote-part travaux TTC	1 200 €	8 600 €	9 400 €
Mensualités crédits / 10 ans		86 €	94 €
Scénario 2			
Quote-part travaux TTC	1 800 €	13 400 €	14 600 €
Mensualités crédits / 10 ans		133 €	145 €
Scénario 3			
Quote-part travaux TTC	2 500 €	18 800 €	20 500 €
Mensualités crédits / 10 ans	25 €	187 €	204 €
Scénario 4			
Quote-part travaux TTC	4 800 €	35 900 €	39 100 €
dont éligible à l'EcoPTZ	2 400 €	17 800 €	19 400 €
Montant des aides collectives versées à la fin des travaux	1 000 €	8 000 €	8 600 €
Reste à charge après aides	3 800 €	27 900 €	30 500 €
Effort mensuel moyen / 10 ans (mensualités crédits après aides)	38 €	277 €	303 €

Scénario 4
Menuiseries:
+1 900 € à +24 000 €



39



Scénario 4 : non compris la subvention de la Ville de Paris :
baisse attendue d'environ 16%, sous réserve d'atteindre les
seuils requis pour l'enquête SOLIHA

Plans de financement individuels – Bât C – Comparaison des scénarios

	Chambre	4 pièces
Tantièmes charges bâtiment / 10 000	71	475
Scénario 1		
Quote-part travaux TTC	1 300 €	8 500 €
Mensualités crédits / 10 ans		85 €
Scénario 2		
Quote-part travaux TTC	2 000 €	13 200 €
Mensualités crédits / 10 ans		131 €
Scénario 3		
Quote-part travaux TTC	2 800 €	18 500 €
Mensualités crédits / 10 ans	28 €	184 €
Scénario 4		
Quote-part travaux TTC	5 300 €	35 200 €
dont éligible à l'EcoPTZ	2 600 €	17 500 €
Montant des aides collectives versées à la fin des travaux	1 200 €	7 900 €
Reste à charge après aides	4 100 €	27 300 €
Effort mensuel moyen / 10 ans (mensualités crédits après aides)	41 €	271 €

Scénario 4
Menuiseries:
+1 900 € à +22 000 €



40



Scénario 4 : non compris la subvention de la Ville de Paris :
baisse attendue d'environ 16%, sous réserve d'atteindre les
seuils requis pour l'enquête SOLIHA

Plans de financement individuels – Bât D – Comparaison des scénarios

	Chambre	Studio	3 pièces	4 pièces
Tantièmes charges bâtiment / 10 000	43	87	195	274
Scénario 1				
Quote-part travaux TTC	1 200 €	2 400 €	5 300 €	7 500 €
Mensualités crédits / 10 ans		24 €	53 €	75 €
Scénario 2				
Quote-part travaux TTC	1 700 €	3 400 €	7 700 €	10 800 €
Mensualités crédits / 10 ans		34 €	77 €	107 €
Scénario 3				
Quote-part travaux TTC	2 900 €	5 800 €	13 000 €	18 300 €
Mensualités crédits / 10 ans	29 €	58 €	129 €	182 €
Scénario 4				
Quote-part travaux TTC	6 000 €	12 000 €	27 000 €	37 900 €
dont éligible à l'EcoPTZ	3 800 €	7 600 €	17 100 €	24 000 €
Montant des aides collectives versées à la fin des travaux	1 400 €	2 800 €	6 400 €	8 900 €
Reste à charge après aides	4 600 €	9 200 €	20 600 €	29 000 €
Effort mensuel moyen / 10 ans (mensualités crédits après aides)	45 €	89 €	199 €	281 €

Scénario 4 Menuiseries:
+1 900 € à +16 000 €



Scénario 4 : non compris la subvention de la Ville de Paris :
baisse attendue d'environ 16%, sous réserve d'atteindre les
seuils requis pour l'enquête SOLIHA

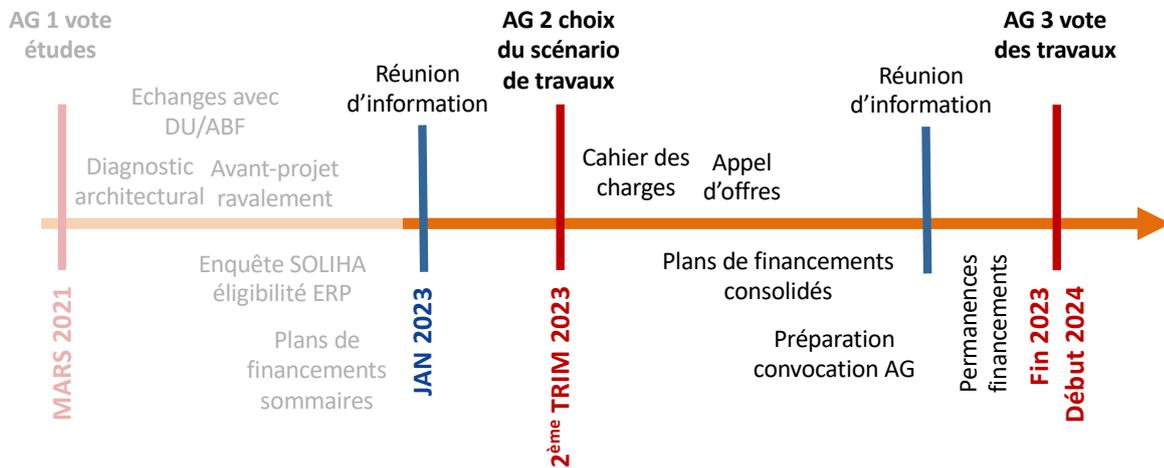
Plans de financement individuels – Bât E – Comparaison des scénarios

	Chambre	Studio	2 pièces
Tantièmes charges bâtiment / 10 000	55	106	195
Scénario 1			
Quote-part travaux TTC	1 000 €	1 900 €	3 500 €
Mensualités crédits / 10 ans			35 €
Scénario 2			
Quote-part travaux TTC	1 100 €	2 000 €	3 700 €
Mensualités crédits / 10 ans			37 €
Scénario 3			
Quote-part travaux TTC	1 900 €	3 800 €	6 900 €
Mensualités crédits / 10 ans		38 €	69 €
Scénario 4			
Quote-part travaux TTC	4 800 €	9 200 €	17 000 €
dont éligible à l'EcoPTZ	3 400 €	6 600 €	12 200 €
Montant des aides collectives versées à la fin des travaux	1 100 €	2 300 €	4 300 €
Reste à charge après aides	3 700 €	6 900 €	12 700 €
Effort mensuel moyen / 10 ans (mensualités crédits après aides)	35 €	66 €	121 €

Scénario 4
Menuiseries:
+1 400 € à +8 500 €



Planning des prochaines étapes



43



Annexe Copropriétaires occupants - Plafonds de ressources Anah 2023

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources Très modestes (€)	Ménages aux ressources Modestes (€)	Plafond de ressources (€) pour accès aide VdP
1	22 461	27 343	41 015
2	32 967	40 130	60 195
3	39 591	48 197	72 296
4	46 226	56 277	84 416
5	52 886	64 380	96 570
Par personne supplémentaire	+ 6 650	+ 8 097	+ 12 146



44



Annexe

Copropriétaires occupants - Niveau de ressources du ménage

Exemple :

- Couple sans enfant (2 personnes dans le ménage)
- Revenu fiscal de référence des deux occupants : **31 319 €**

AVIS D'IMPÔT SUR LE REVENU 2022
(sur les revenus de l'année 2022)

M DUPOND JEAN
Adresse d'imposition au 01/01/2012
139 RUE ODEON
75006 PARIS

Vos références

Numéro fiscal (vous) : 1234567891234 C
Numéro fiscal (conjoint) :
Numéro de Médéclarant : cf. votre déclaration
Revenu fiscal de référence : 31319
Numéro FIP : 758 758081722433612345 A
Numéro de rôle : 016
Date de mise en recouvrement : 31/07/2012
Adresse d'envoi de l'avis :
M DUPOND JEAN
139 RUE ODEON
75006 PARIS

Montant de votre impôt (en euros) : 4 000

Date limite de paiement : 15/09/2012

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources Très modestes (€)	Ménages aux ressources Modestes (€)
1	22 461	27 343
2	32 967	40 130
3	39 591	48 197
4	46 226	56 277
5	52 886	64 380
Par personne supplémentaire	+ 6 650	+ 8 097



45



Éléments de réflexion
pour le choix du scénario de travaux
à approfondir

Choisir le scénario 1 : Réparation des bétons

Avantages

- Le moins cher
- « Après moi, le déluge »

Inconvénients

- Il faudra à nouveau réparer les bétons
- Pas d'économies d'énergie
- Risque d'une injonction de ravalement
- Risque d'accident entre 2 interventions (chute inopinée de béton)

47

Choisir le scénario 2 : Etanchéité des balcons

Avantages

- La dégradation des bétons est maîtrisée
- Optimisation du coût de l'échafaudage

Inconvénients

- Plus cher +
- Pas d'économies d'énergie
- L'esthétique de la Résidence continue de se dégrader

48

Choisir le scénario 3 : Ravalement

Avantages

- La dégradation des bétons est maîtrisée
- Optimisation du coût de l'échafaudage
- Remise à niveau de l'esthétique et standing de la Résidence (Parement « pierre » nettoyé, joints et pierres cassées remplacés, etc.)

Inconvénients

- Plus cher ++
- Pas d'économies d'énergie

49

Choisir le scénario 4 : Isolation thermique

Avantages

- La dégradation des bétons est maîtrisée
- Etiquette « B » : valorisation du patrimoine et économies d'énergie
- Amélioration du standing de la Résidence
- Déclenche des subventions (pour 41 à 65% des travaux additionnels)
- Optimisation du coût de l'échafaudage
- Lutte contre le réchauffement climatique

Inconvénients

- Plus cher +++

50