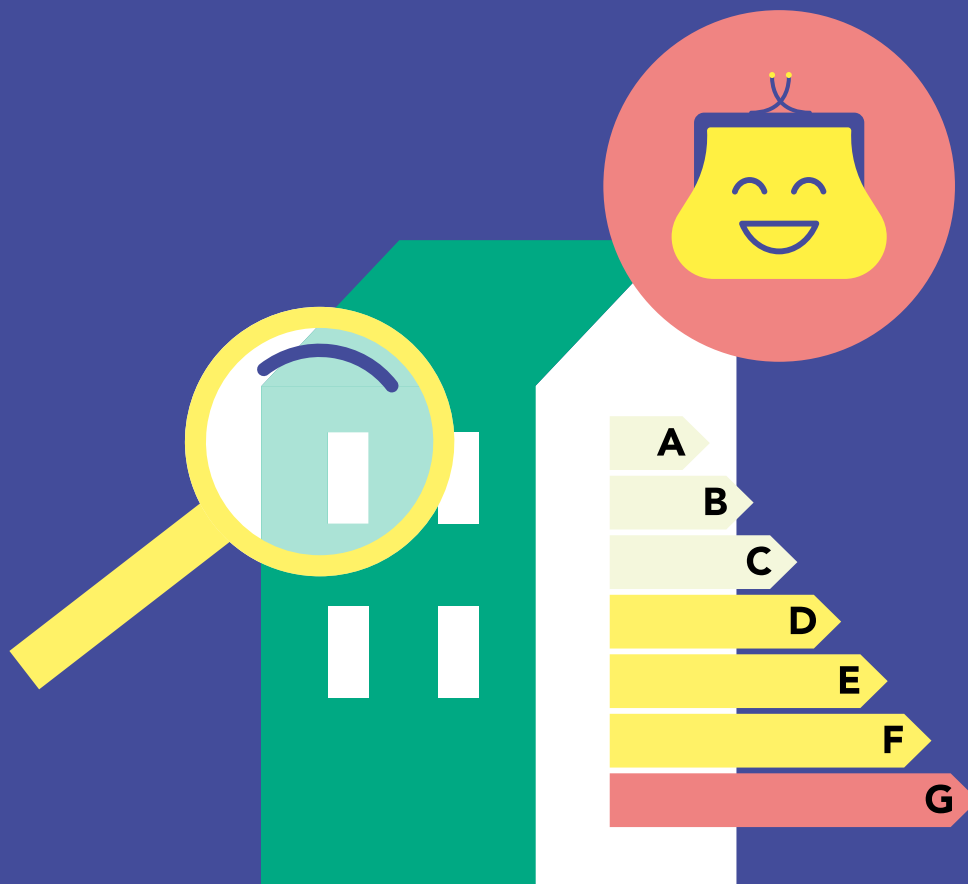




NOTE COACHCOPRO

Analyse des coûts des Diagnostics
Techniques Globaux en copropriété sur le
périmètre de la Métropole du Grand Paris

Agence Parisienne du Climat | Octobre 2024





© Hassan Bensliman/Adobe Stock

PRÉAMBULE

Le diagnostic thermique et architectural de l'immeuble est devenu en 10 ans quasi incontournable pour amorcer une rénovation en copropriété. Obligations réglementaires, aides financières et évolution des pratiques métiers se sont succédé, et ont transformé ce diagnostic tant sur la forme que le fond.

Cette note propose d'analyser les coûts des prestations d'audits énergétiques, audits globaux et diagnostics techniques globaux (DTG) constatés de 2010 à mi-2024.

L'accent sera mis sur les DTG votés entre 2020 et mi-2024, dont l'échantillon se compose de

2 499 prestations votées. Cela représente un total de **24,7 M€ TTC**. Ces DTG analysés respectent le référentiel DTG CoachCopro établi par le comité d'expert réuni et animé par l'Agence Parisienne du Climat et l'Association des responsables de copropriétés (ARC). Ces DTG seront aussi comparés aux audits énergétiques et architecturaux réalisés entre 2010 et 2020.

Toutes les données sont issues de la plateforme CoachCopro, utilisée dans le cadre de l'accompagnement des copropriétés par le service public France Rénov' à la rénovation énergétique des immeubles. L'ensemble des coûts sont analysés hors subventions.

EN SYNTHÈSE

- **2 499 DTG** votés (réalisés ou en cours) sur le périmètre de la Métropole depuis 2020, dont 1 399 à Paris ;
- **9 102 € TTC** en moyenne pour un DTG, soit **442 €/logement** ;
- Hors inflation, une **augmentation annuelle de 4 à 6 %** des coûts depuis 2020.

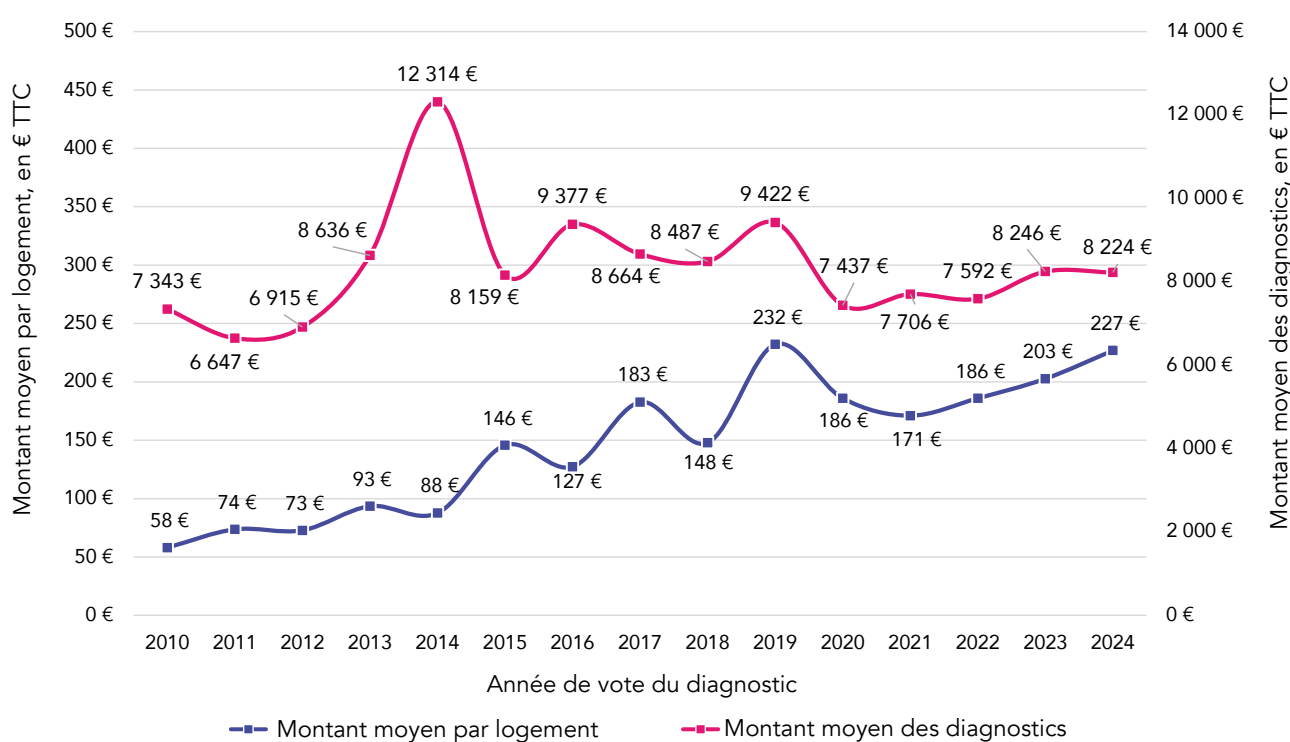
COMBIEN COÛTE UN DIAGNOSTIC ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ ?

Quelle évolution des coûts de l'ensemble des diagnostics depuis 2010 ?

Depuis 2013 la plateforme CoachCopro répertorie des prestations votées par les copropriétés qu'elle accompagne, tout en intégrant un historique de prestations plus anciennes. **Quelle dynamique de réalisation de diagnostics depuis 2010, et quelle évolution de leurs coûts ?**

L'analyse est réalisée en euros constants sur la base de l'année 2010, afin de reporter l'impact de l'inflation sur les coûts étudiés. Cette dernière est de + 26 % entre 2010 et 2024 sur l'indice des prix de consommation.

Evolution de 2010 à mi-2024 des coûts des diagnostics des copropriétés, en euros constants (base 2010)



En synthèse, le coût moyen des diagnostics observés fluctue dans le temps en fonction des échantillons annuels et du contexte local. Hors inflation, on note **une baisse moyenne de 10 %** entre la période 2016-2019 et la période 2020-2024.

Cependant, rapportés aux logements, les coûts augmentent en tendance. Ils ont été **multipliés par 4** entre 2010 et 2024.

Il est difficile ici de quantifier un « effet d'aubaine » des aides financières à la réalisation des diagnostics, qui viendraient gonfler les prix proposés par les prestataires. Dans le même temps, la multiplication des acteurs sur le marché et « l'industrialisation » des méthodes pour réaliser ces diagnostics jouent probablement en faveur d'une diminution du coût moyen, notamment à partir de 2020.

Focus : Analyse générale du coût d'un DTG sur le périmètre de la Métropole du Grand Paris depuis 2020

TERRITOIRE	NOMBRE DE PRESTATIONS	NOMBRE MOYEN DE LOGEMENTS	COÛT TOTAL MOYEN DES DTG, EN € TTC CONSTANTS BASE 2020	COÛT PAR LOGEMENT MOYEN DES DTG, EN € TTC CONSTANTS BASE 2020
Paris	1 399	40	9 209 €	407
Métropole hors Paris	1 100	41	8 534 €	421
Ensemble du périmètre métropolitain	2 499	40	8 912 €	413

Tableau 1 : Analyse statistique générale des DTG sur le périmètre de la Métropole du Grand Paris depuis 2020, en euros constants base 2020. Source : CoachCopro, juillet 2024.

La réalisation d'un DTG coûte en moyenne **8 912 € TTC** (à la valeur de l'euro en 2020) sur le périmètre de la Métropole du Grand Paris, entre 2020 et mi-2024. Rapporté au nombre de logements, le **montant moyen par logement est de 413 € TTC**. Sur la période, on observe un **surcoût à Paris d'environ 8 %** par rapport au reste du territoire métropolitain.

En 2024, le coût réel en euros courant d'un DTG est de 9 102 € TTC en moyenne. Soit 442 € TTC par logement.

Le contexte local

Les prestations examinées dans cette note évoluent au gré des obligations réglementaires, et des attentes des collectivités territoriales qui délivrent des aides financières pour leur réalisation. Ces aides ont toutes été conditionnées au respect d'un cahier des charges ou d'un référentiel, réalisé par l'Agence Parisienne du Climat en concertation avec le tissu professionnel. Voici quelques faits marquants qui peuvent expliquer l'augmentation du nombre de diagnostics réalisés avec l'appui de CoachCopro, et expliquer les évolutions de coût.

Les Programmes d'Intérêt Généraux (PIG)

Plusieurs de ces programmes ont accompagné des copropriétés parisiennes vers la réalisation de travaux. C'est notamment le cas des **OPATB 13** et **OPATB 19**, qui précèdent **Éco-Rénovons Paris** mis en place en 2016. Ces dispositifs proposent un parcours en trois étapes à suivre, à savoir l'audit, la maîtrise d'œuvre et la réalisation des travaux. Ainsi, ils contribuent à générer massivement des prestations suivies sur CoachCopro.

L'évolution des cahiers des charges et des référentiels

- **Avant 2012** : Premier cahier des charges pour l'audit énergétique de copropriété proposé par le Conseil Régional d'Île-de-France et l'ADEME.
- **2012** : L'Agence Parisienne du Climat et l'ADEME Île-de-France corédigent un nouveau cahier des charges pour la réalisation de l'audit énergétique de copropriété, accompagné de prestations complémentaires. Ce sont notamment des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).
- **2014** : La prestation de référence devient l'audit énergétique et architectural. Le cahier des charges évolue et donne plus de place aux aspects architecturaux.
- **2017** : La prestation de référence devient l'audit global. Le cahier des charges contient un socle commun obligatoire (énergétique et architectural) ainsi que des prestations optionnelles (diagnostic des réseaux d'eaux, analyse environnementale, maquette numérique et surélévation).

- **De 2020 à 2024** : Pour suivre les évolutions réglementaires, le diagnostic technique global (DTG) devient la nouvelle référence de prestation nécessaire pour engager les projets de rénovation et obtenir des aides financières. Le cahier des charges devient un référentiel édité fin 2020, puis révisé en 2021 et 2023.

L'évolution des aides au diagnostic

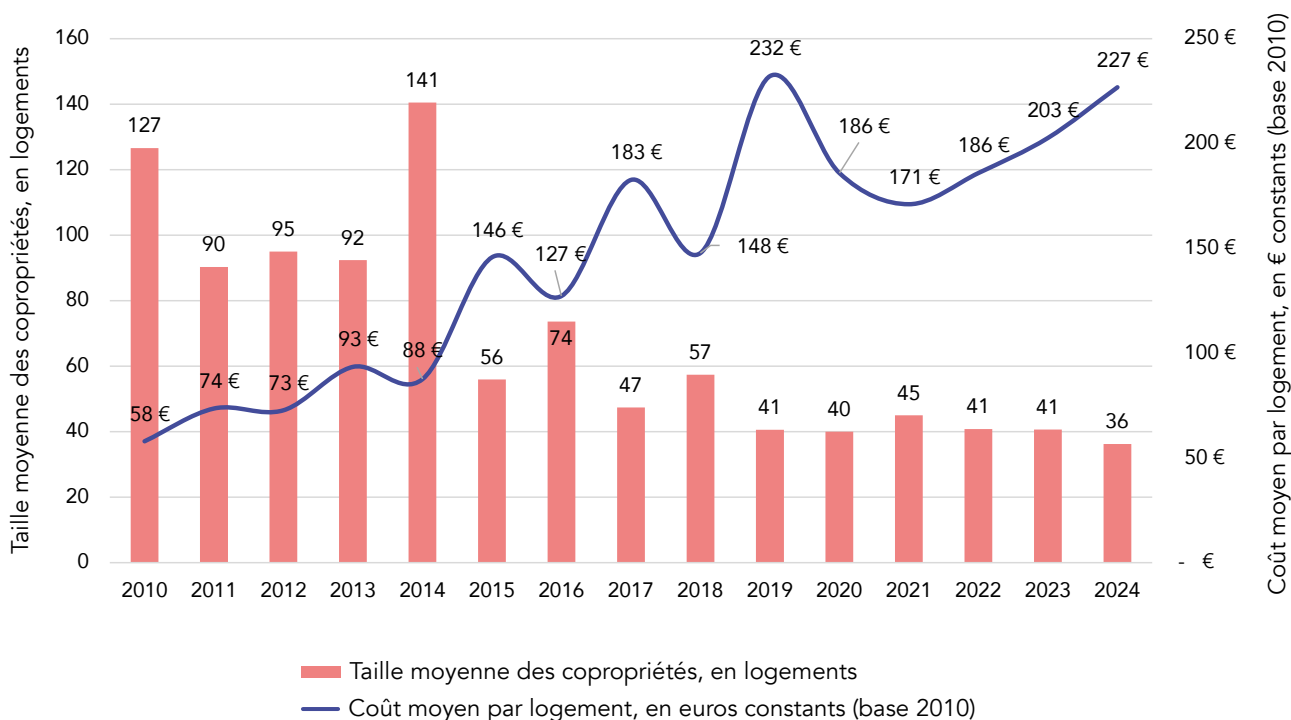
- **De 2009 à 2017** : Subvention du Conseil Régional d'Île-de-France, à hauteur de 25 % du montant.
- **Depuis 2018** : Chèque à l'audit global de la Ville de Paris d'un montant forfaitaire de 5 000 €.
- **Depuis 2020** : Aide métropolitaine à la réalisation du DTG d'un montant forfaitaire de 5 000 €.

CARACTÉRISTIQUES DES COPROPRIÉTÉS POUVANT AVOIR UNE INFLUENCE SUR LE COÛT DES DIAGNOSTICS

Quelle influence de la taille de la copropriété ?

Depuis 2013 et le lancement de CoachCopro, la taille moyenne des copropriétés qui s'inscrivent diminue chaque année, passant de 63 logements en 2013 à 28 en 2024. De fait, les copropriétés qui engagent un diagnostic sont en tendance de plus en plus petites. Donc, on observe que le coût rapporté au logement a une tendance à l'augmentation avec le temps.

Evolution de la taille des copropriétés qui réalisent un diagnostic, et son coût moyen par logement en euros constants (base 2010)



Afin de regarder l'évolution des coûts indépendamment du nombre de logements des immeubles, nous l'analysons distinctement par classes de taille de copropriétés. Dans tous les cas (des petites copropriétés de 2 à 10 logements, jusqu'aux plus de 100 logements), on constate **une multiplication par 2 en moyenne du coût des prestations**, en total ou par logement, entre 2010 et 2024.

En regardant uniquement la période 2020-2024 pour la réalisation des DTG, on constate également **une évolution moyenne de + 4 % / + 6 % (en coût total par logement) par an**, en euros constants et indépendamment de la taille des copropriétés.

NOMBRE DE LOGEMENTS, PAR CLASSE	NOMBRE DE PRESTATIONS	NOMBRE MOYEN DE LOGEMENTS	COÛT TOTAL MOYEN DES DTG, EN € TTC CONSTANTS BASE 2020	COÛT PAR LOGEMENT MOYEN DES DTG, EN € TTC CONSTANTS BASE 2020
2 à 10	361	7	6 355 €	965 €
11 à 29	1 105	19	7 866 €	441 €
30 à 49	502	38	9 142 €	243 €
50 à 99	332	67	11 036 €	169 €
100 et plus	199	181	15 232 €	95 €
Total général	2 499	40	8 912 €	413 €

Tableau 2 : Analyse de l'influence de la taille des copropriétés en nombre de logements sur le montant des DTG en Métropole du Grand Paris (votés entre 2020 et 2024). Montants corrigés de l'inflation, sur la base de l'année 2020. Source : CoachCopro, données extraites en juillet 2024.

La problématique du financement des DTG pour les petites copropriétés est bien visible ici : le montant par logement est **en moyenne 10 fois plus élevé** que dans les grandes copropriétés. Chaque copropriétaire doit y déboursier **en moyenne 965 € (hors subventions)**, rendant peu accessible la prestation.

Sans la mise en place par la Métropole et la Ville de Paris de l'aide forfaitaire de 5 000 € pour la réalisation d'un DTG, le montant de celui-ci serait difficilement absorbable pour les copropriétaires des petits immeubles. Ces aides permettent effectivement de couvrir près de 80 % du montant global de la prestation.

Quelle influence de la période de construction ?

Pour vérifier s'il existe un impact de la période de construction sur le coût d'un DTG, nous avons analysé les montants par segments en fonction du nombre de logements. On n'observe **pas de différence significative et généralisée entre les périodes de construction** des immeubles.

Les prix proposés par les entreprises semblent se standardiser par la taille des copropriétés avant tout.

PÉRIODES DE CONSTRUCTION	COÛTS MOYENS PAR DIAGNOSTIC EN € TTC CONSTANTS, BASE 2020				
	2 À 10 LOGEMENTS	11 À 29 LOGEMENTS	30 À 49 LOGEMENTS	50 À 100 LOGEMENTS	100 LOGEMENTS ET PLUS
Avant 1949	6 358 €	7 901 €	9 176 €	10 402 €	15 160 €
30 glorieuses 1949-1974	6 350 €	7 923 €	9 067 €	11 346 €	15 688 €
Après 1974	5 848 €	7 275 €	8 744 €	10 825 €	14 605 €

Tableau 3 : Analyse de l'influence de la période de construction sur le coût des DTG votés entre 2020 et mi 2024 en Métropole du Grand Paris. Montants corrigés de l'inflation, sur la base de l'année 2020. Source : CoachCopro, données extraites en juillet 2024.



CoachCopro est un dispositif gratuit et indépendant dont l'objectif est d'accompagner la massification de la rénovation énergétique sur le territoire français. Il participe à la structuration de la filière professionnelle, favorise les échanges entre acteurs professionnels, facilite leur accès à la formation et met en relation les copropriétaires et les professionnels. Ce dispositif est piloté par l'Agence Parisienne du Climat et déployé sur le territoire français par les Agences Locales de l'Énergie et du Climat.

www.coachcopro.com



L'Agence Parisienne du Climat a pour vocation d'accompagner la mise en œuvre des Plans Climat de la Ville de Paris et de la Métropole du Grand Paris. Experte des politiques climat, elle a pour rôle d'informer et d'accompagner au quotidien les Parisiennes et Parisiens et les acteurs économiques dans leurs démarches en faveur de la transition énergétique et écologique.

www.apc-paris.com