

Document produit par : Agence Parisienne du Climat

Observatoire CoachCopro

Portées par l'Agence Parisienne du Climat, les activités de l'observatoire sont adossées au dispositif CoachCopro de la métropole parisienne dont l'ambition est d'accélérer la massification des rénovations énergétiques de copropriétés sur ce territoire. A ce titre, l'observatoire a pour mission d'améliorer la visibilité de ce marché et d'évaluer le taux de rénovation au regard des politiques publiques.

L'observatoire s'organise autour de deux axes :

- D'un point de vue qualitatif :
 - o **Une analyse technico-économique** d'un échantillon d'une trentaine de copropriétés (soit 2900 logements) ayant mené des opérations globales de rénovation énergétique ;
 - o **Instrumentation de 8 copropriétés** en phase travaux et post travaux pour observer les variations de consommation d'énergie et l'adéquation avec les calculs prévisionnels ;
 - o **Cartographie en ligne** des éco-rénovations sur la métropole parisienne visant à mettre en valeur les opérations pilotes exemplaires.
- Au niveau quantitatif, il s'agit d'effectuer un **suivi des indicateurs** permettant d'analyser le dynamisme du marché (nombre d'audits réalisés, nombre de travaux engagés), la performance des rénovations réalisées et les coûts pratiqués.

Les publications de l'observatoire peuvent être consultées directement sur le site du CoachCopro : <https://paris.coachcopro.com/actualites/article/observatoire-de-la-renovation-energetique-en-copropriete-sur-la-metropole-parisienne>

Méthodologie

Les données traitées dans ce document proviennent de l'exploitation des informations de la plateforme **CoachCopro nationale**, référençant 5 158 copropriétés en date du 11/09/2018. Les prestations étudiées ont été séparées en deux catégories : audits énergétiques (relevant de la réglementation 2012, ou antérieurs), et audits globaux (énergétiques et architecturaux, relevant pour la plupart du cahier des charges APC/ADEME/VDP). Les DTG (Diagnostics Techniques Globaux) ne sont pas intégrés à cette étude.

Les copropriétés ont été classées par nombre de logements, avec les paliers suivants : 10, 25, 50, 100 logements.

Tous les coûts en € sont TTC, et les données disponibles ne permettent pas de connaître les options des audits (DPE collectif complémentaire, thermographies, plans de l'immeuble, etc).

Enfin, les prestations ont été réalisées de 2011 à 2018.

Analyse – Audits énergétiques

Au niveau national, 504 prestations renseignées dans le CoachCopro sont clairement identifiées comme audits énergétiques, et disposent des informations sur le nombre de logement et le cout TTC de la prestation permettant une analyse. Sur ces 504 prestations, 351 (70%) sont réalisées en Ile de France.

par typologies de logement	Nombre d'audits	Logements totaux	Analyse des couts (National)				Analyse des couts (IDF)		
			Min / logement	Moyen / logement	Max / logement	Cout moyen de l'audit (copro)	Dont audits IDF	Cout moyen de l'audit (copro)	Différence par rapport à la moyenne nationale
-10	16	102	225 €	922 €	2 000 €	5 220 €	13	5 145 €	-1,4%
de 11 à 25	95	1654	83 €	347 €	920 €	5 620 €	72	5 720 €	1,8%
de 26 à 50	125	4497	66 €	175 €	411 €	6 100 €	82	6 570 €	7,7%
de 51 à 100	121	8500	22 €	111 €	270 €	7 620 €	74	8 030 €	5,4%
sup à 100	147	29200	15 €	68 €	490 €	11 680 €	110	12 000 €	2,7%
Total / Moyenne pondérée	504	43953	49 €	185 €	547 €	7 974 €	351	8 299 €	3,2%

Tableau 1 : Analyse des coûts des audits énergétiques en France et en IDF, d'après les chiffres CoachCopro.

Analyse – Audits énergétiques et architecturaux (globaux)

Au niveau national, 90 prestations renseignées dans le CoachCopro sont clairement identifiées comme audits énergétiques et architecturaux, ou audits globaux, et disposent des informations sur le nombre de logement et le cout TTC de la prestation. Sur ces 90 prestations, 78 (87%) sont réalisées en Ile de France.

par typologies de logement	Nombre d'audits	Logements totaux	Analyse des couts (National)				Analyse des couts (IDF)		
			Min / logement	Moyen / logement	Max / logement	Cout moyen de l'audit (copro)	Dont audits IDF	Cout moyen de l'audit (copro)	Différence par rapport à la moyenne nationale
-10	5	38	540 €	1 120 €	1 500 €	8 300 €	5	8 300 €	0,0%
de 11 à 25	17	287	208 €	487 €	743 €	7 900 €	16	7 920 €	0,3%
de 26 à 50	21	707	74 €	264 €	441 €	8 830 €	20	8 840 €	0,1%
de 51 à 100	25	1807	86 €	155 €	285 €	10 800 €	19	11 450 €	6,0%
sup à 100	22	5649	22 €	82 €	210 €	19 200 €	18	19 400 €	1,0%
Total / Moyenne pondérée	90	8488	116 €	279 €	457 €	11 707 €	78	11 943 €	1,5%

Tableau 2 : Analyse des coûts des audits globaux en France et en IDF, d'après les chiffres CoachCopro.

Observations

Cette analyse des coûts des prestations confirme plusieurs tendances observées auprès des territoires accompagnant la rénovation énergétique en copropriété.

Premièrement, il apparaît clairement que pour tout type d'audit, il existe un **coût incompressible de base**, qui ne dépend pas de la taille de la copropriété. Ce coût est **d'environ 5.000€ pour un audit énergétique**, et **8.000€ pour un audit global**. Il comprend les temps de travail incompressibles, comme les réunions avec le conseil syndical, la rédaction du rapport, les visites sur site, etc. L'augmentation du coût moyen de l'audit conjointe à l'augmentation du nombre de logement s'explique par le nombre plus important de données à traiter (données des particuliers type « enquêtes », nombre d'appareils constituant la ou les chaufferies, etc) et par la présence de plusieurs bâtiments, potentiellement de typologies différentes, au sein d'une même copropriété.

Il s'agit donc d'un frein pour les **copropriétés de petite taille** (notamment de moins de 10 logements), pour qui les quotes-parts individuelles peuvent **dépasser les 1.000€**. Notre échantillon de 16 audits énergétiques et 5 audits globaux pour cette catégorie de copropriété est trop restreint pour valider ces conclusions, même si elles corroborent avec les observations des ALEC.

Pour les 10 plus grosses copropriétés ayant réalisé un audit énergétique, le coût moyen par logement est de **33€**, et de **71€** pour les 10 plus grosses ayant réalisé un audit global. On peut considérer ces chiffres comme étant des limites vers lesquelles tendent les coûts des prestations d'audit en copropriété par logement.

Deuxième observation, le surcoût d'un audit global par rapport à un audit énergétique **oscille de 41% à 64%**.

par typologies de logement	Coût moyen de l'audit énergétique	Coût moyen de l'audit global	Surcoût moyen (en €)	Surcoût moyen (en %)
-10	5 220 €	8 300 €	3 080 €	59%
de 11 à 25	5 620 €	7 900 €	2 280 €	41%
de 26 à 50	6 100 €	8 830 €	2 730 €	45%
de 51 à 100	7 620 €	10 800 €	3 180 €	42%
sup à 100	11 680 €	19 200 €	7 520 €	64%

Tableau 3 : comparatifs des coûts des audits énergétiques et des audits globaux en France, d'après les chiffres CoachCopro

Enfin, on remarque que les coûts moyens des audits énergétiques et globaux en Ile-de-France sont au-dessus de la moyenne française (en moyenne de **1,5% pour les audits énergétiques**, et **3,2% pour les audits globaux**).