

Union Îlot 13 – Agence Parisienne du Climat (APC) – Ville de Paris

Réunion du groupe de travail Diagnostic Technique Global (DTG)

Mercredi 14 décembre 18h-19h30 - Salle de réunion du 87 rue de la santé

Sommaire

1. Participants
2. Pourquoi APC Ville de Paris a-t-il choisi l'Îlot 13 ?
3. Périmètre de l'action d'APC Ville de Paris dans l'Union Îlot 13
4. Objectifs de la réunion du 14 décembre 2022
5. Qu'est-ce qu'un plan pluriannuel de travaux (PPT) ?
6. Qu'est-ce qu'un diagnostic technique global (DTG) ?
7. Quels sont les différents éléments contenus dans un DTG ?
8. La réalisation du DTG : le binôme cabinet d'étude - architecte
9. Méthodologie de sélection du cabinet d'étude et de l'architecte
10. Inventaire des éléments pouvant être mutualisés et avantages de la mutualisation
11. Cahier des charges pour les binômes – utilisation du référentiel DTG d'APC Ville de Paris
12. Éléments de calendrier pour la réalisation des DTG
13. Nécessité d'un huitième DTG relatif aux éléments mutualisés dans l'Union Îlot 13
14. Mutualisation des « services communs » versus distribution des « services communs »
15. Questions diverses

1. Participants

Cecile Gruber, Benjamin Hemmer, Marc Teillot ([APC Ville de Paris](#)), Mathieu Agelou, Pierre Briole, Marie Coquidé, Daniel Cohen, Daniel Collin, Laurent Gros, Samy Hassid, Christophe Hénocq, Emmanuel Louis, Alain Lucchini, Céline Nézet, Philippe Pasturel (copropriétés représentées : 1, 2, 4, 5, 7)

2. Pourquoi APC Ville de Paris a-t-il choisi l'Îlot 13 ?

APC Ville de Paris veut expérimenter le concept d'éco-gestionnaire de quartier. Il s'agit, du point de vue de la ville de Paris, d'un nouveau métier en émergence. Les personnes formées à ce nouveau métiers seront des facilitateurs, à l'échelle de copropriétés ou de quartiers, de la mise en oeuvre par les copropriétaires et par les acteurs locaux d'actions permettant la transition écologique urbaine. [Cliquez ici](#) pour en savoir plus sur le concept d'éco-gestionnaire.

Ainsi, Mr Hemmer, animateur de la réunion, est un éco-gestionnaire de quartier en cours de formation.

Sa formation se déroule sur les trois sites pilotes retenus par APC et la ville de Paris pour cette démarche éco-gestionnaire : l'Union Îlot 13, le quartier [Rosa Parks](#) dans le 19^e et le quartier du [Bas Belleville](#) dans le 20^e.

3. Périmètre de l'action d'APC Ville de Paris dans l'Union Îlot 13

L'action d'APC Ville de Paris dans l'Union Îlot 13 se décline sur trois axes en lien avec la transition écologique et avec la démarche de l'État ([plus d'informations ici](#)) et des villes dans ce domaine:

- 1 : rénovation énergétique mutualisée
- 2 : adaptation au changement climatique
- 3 : gestion durable des immeubles (végétalisation, déchets, ...)

Un élément de cadrage important est le [plan climat de la ville de Paris](#), ce plan est actuellement en cours de révision.

Les documents déjà produits par APC concernant l'Îlot 13 se trouvent au lien suivant : [cliquez ici](#).

Les présentations faites par les représentants d'APC-Ville de Paris le 18 octobre 2022 à l'École Glacière se trouvent aussi en [cliquant ici](#).

La réunion de ce jour porte sur l'axe n°1. Dans un courriel du 12 décembre 2022, APC Ville de Paris définit comme suit le rôle du groupe travaillant sur cet axe n°1 : « Ce groupe de travail a pour objectif de faire travailler ensemble les copropriétés de l'Îlot 13 sur un projet de Diagnostic technique global (sans présager de la mutualisation future pour autant). »

Le groupe de travail pourra convenir de faire évoluer ultérieurement le périmètre de son action.

4. Objectifs de la réunion du 14 décembre 2022

La réunion de ce jour a les objectifs suivants :

- (1) que les acteurs du groupe de travail fassent connaissance ;
- (2) rappeler ce qu'est un diagnostic technique global (DTG) ;
- (3) faire l'inventaire des différentes étapes à parcourir pour arriver à un bon DTG ;
- (4) évaluer le timing envisageable pour la réalisation des DTG des différentes copropriétés ;
- (5) parler de l'intérêt de mutualiser la démarche DTG au niveau de l'Union ;
- (6) parler du volet financier amont (coût de réalisation des DTG).

Les questions relatives à l'implémentation ultérieure des DTG ne sont pas à l'ordre du jour. Cela concerne notamment :

- les coûts des travaux proprement dits ([cliquez ici](#) pour accéder à des éléments de comparaison issus du site CoachCopro pour des copropriétés ayant des points communs avec la notre).
- les gains envisageables consécutifs à la mutualisation de certains travaux
- les diverses aides financières susceptibles d'être octroyées aux copropriétaires et les critères d'octroi

5. Qu'est-ce qu'un plan pluriannuel de travaux (PPT) ?

L'article 171 de la loi n°2021-1104 impose aux copropriétés âgées de plus de quinze ans de se doter d'un plan pluriannuel de travaux (PPT). [Cliquez ici](#) pour en savoir plus.

La mise en place de ce plan pluriannuel de travaux implique la réalisation préalable d'un diagnostic technique global (DTG).

6. Qu'est-ce qu'un diagnostic technique global (DTG) ?

Comme son nom l'indique le diagnostic technique global va consister en un diagnostic technique de tous les aspects d'une copropriété. Le volet isolation thermique (à la fois vis à vis du froid et du chaud) n'est que l'un des aspects d'un DTG, il y a aussi tous les volets relatifs aux fluides (circuits électriques, circuits d'eau sanitaire, de chauffage, sécurité et issues de secours, ...).

Un DTG est un document qui peut comporter typiquement une centaine de pages.

Dans son volet isolation thermique le DTG va évaluer la consommation actuelle de l'immeuble et proposer un panel de solutions techniques permettant d'abaisser cette consommation ; il va aussi donner des fourchettes de coûts prévisibles d'implémentation de ces solutions, exprimée à la fois globalement pour l'immeuble et ramenées à chaque copropriétaire.

Une fois le DTG réalisé, le programme des travaux envisageable va évidemment dépendre des moyens financiers de la copropriété.

7. Quels sont les différents éléments contenus dans un DTG ?

Un DTG contient les éléments suivants :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et équipements communs de la copropriété, c'est-à-dire notamment état des ascenseurs, des cages d'escaliers, de l'ensemble des dispositifs de sécurité (portes coupe-feu, dispositifs de désenfumage, ...), des locaux à ordures, des circuits de fluides (électricité, eaux, ...).
- une analyse de la situation financière de la copropriétés avec présentation générale de la copropriété, de son état financier, de son règlement de copropriété (et de l'éventuelle obsolescence de certains de ses points), l'analyse des données financières par rapport aux obligations techniques et réglementaires
- un diagnostic architectural (faut-il un ravalement ?, état des gouttières et autres dispositifs de canalisation de l'eau, ...), accompagné d'une évaluation des coûts des travaux éventuels
- une analyse des améliorations possibles en matière de gestion énergétique, accompagnée de recommandations et d'évaluation des coûts suivant les différents scénarii retenus, ainsi que d'évaluation des impacts (perte de lumière dans les appartements, perte de surface en cas d'isolation par l'intérieur, ...).
- une évaluation sommaire du coût et liste des travaux nécessaire à la conservation de l'immeuble en précisant tout particulièrement ceux devant être menés dans les dix ans

En fin de rapport DTG il y a un début d'ingénierie financière avec coût estimatif des travaux, montant estimé des aides financières, prêts mobilisables, reste à charge après déduction des aides, effort financier mensuel pour les copropriétaires, temps de retour sur investissement, ...

Le DTG est modulable, il fait apparaître distinctement chaque poste des travaux à réaliser ou envisager.

8. La réalisation du DTG : le binôme cabinet d'étude - architecte

Le DTG est réalisé, en règle générale, par un binôme cabinet d'étude - architecte. Dans les grands cabinets d'étude l'architecte peut appartenir au cabinet d'étude.

APC Ville de Paris est en relation avec un ensemble de cabinets d'étude et d'architecte de confiance (suivant les critères d'APC Ville de Paris) et partageant les valeurs d'APC Ville de Paris.

Sur la base de ses connaissances de l'écosystème des cabinets d'étude et architectes, de leurs réalisations antérieures, notamment sur des ensembles immobiliers pouvant avoir des similitudes avec le nôtre, APC Ville de Paris pourra recommander à l'Union Îlot 13 un panel de cabinets d'étude et d'architectes.

9. Méthodologie de sélection du cabinet d'étude et de l'architecte

D'une manière générale les binômes cabinet d'étude - architecte sont déjà constitués et l'Union Îlot 13 a donc intérêt à s'intéresser directement aux binômes que lui conseillera APC Ville de Paris.

Afin de faciliter la bonne lecture d'ensemble (par les cabinets d'étude et architecte) de l'ensemble immobilier de l'Union et de ses habitants, il faut prévoir des rencontres avec ces binômes préalables à l'écriture par ces mêmes binômes de leurs propositions techniques et financières pour la réalisation du ou des DTG dont ils auront la charge.

La volonté de mutualisation à l'échelle de l'Union (des travaux pouvant être réalisés de manière mutualisée, autrement dit une partie seulement de l'ensemble des travaux qui seront inclus dans les PPT) implique que les différentes copropriétés de l'Union Îlot 13 vont s'efforcer de s'entendre sur le choix d'un même binôme pour la réalisation de tous les DTG, ceci quand bien même les DTG seraient produits de façon asynchrone dans le temps, à la fois en raison des dates des différentes assemblées générales et parce que rien ne justifie a priori que tous les bâtiments soient inspectés au même moment. Ce qui est crucial est que les acteurs du DTG (le binôme cabinet d'étude - architecte) aient bien une vue globale de l'ensemble.

Il est souhaitable également, compte tenu de la taille de l'Union, que l'architecte ait une vision urbanistique globale de l'Îlot et des possibles marqueurs de son unité (de sa signature) dans le schéma architectural de rénovation.

10. Inventaire des éléments pouvant être mutualisés et avantages de la mutualisation

Il faudra, de façon assez précoce dans le projet global, faire un inventaire des points principaux se prêtant à la mutualisation. Ces points concernent peut-être la rénovation thermique des bâtiments (pour autant que des travaux puissent le moment venu être menés de façon synchrone par plusieurs copropriétés, ce qui est loin d'être acquis pour diverses raisons notamment financières), est concernent à coup sûr tous les dossiers qui se trouvent être dès à présent, et de par les statuts même de l'Union, mutualisés : chauffage, eau froide et chaude, éclairages, espaces verts, ...

La mutualisation permettra vraisemblablement de faire une économie sur les travaux (pourcentage d'économie à évaluer), mais ses intérêts majeurs résident peut-être ailleurs : meilleure organisation des chantiers, meilleure qualité et durabilité des réalisations, simplification des démarches, ...

11. Cahier des charges pour les binômes – utilisation du référentiel DTG d'APC Ville de Paris

APC-Ville de Paris et l'Association des responsables de copropriétés ([ARC](#)) ont élaboré ensemble un référentiel pour la réalisation des DTG. Ce référentiel est assez standard et utilisé largement à Paris et dans d'autres villes.

Ce référentiel DTG sera adapté à notre copropriété afin de prendre en compte ses spécificités et les variantes souhaitées par chaque copropriété.

Il sera suffisamment ambitieux afin de prescrire aux binômes cabinet d'étude - architectes le fait de réfléchir à des solutions innovantes pour certains aspects de modernisation souhaitable des copropriétés. En particulier, compte tenu de la circulation de conduites de chauffage urbain à la fois rue de la Glacière et rue de la Santé, il est possible qu'il soit intéressant d'abandonner à terme le chauffage centralisé pour le substituer par des dispositifs modernes prenant la chaleur au plus près de chaque immeuble, ceci surtout si les performances énergétiques améliorées permettent une certaine miniaturisation des équipements à l'intérieur de chaque copropriété.

Des aspects innovants et vertueux pourront être envisagés par les binômes, cela concerne notamment l'étude sommaire du potentiel solaire photovoltaïque, l'étude sommaire du potentiel des toitures, l'étude sommaire de la régulation des planchers chauffants, les variantes possibles pour la végétalisation de la dalle située au sud de la copropriété 4 (tour).

12. Éléments de calendrier pour la réalisation des DTG

Les DTG doivent être réalisés durant la saison de chauffe, donc typiquement entre le 15 octobre et le 15 avril, et il est sans doute préférable que cela se fasse quand il fait réellement assez froid pour que le diagnostic soit vraiment pertinent.

En conséquence la réalisation de la plupart des DTG pourrait avoir lieu idéalement au cours de l'hiver 2023-2024, puisque d'ici là les cinq copropriétés qui n'ont pas encore voté en assemblée générale la réalisation d'un DTG pourront l'avoir fait.

Il est à noter que la copropriété 4 a déjà un DTG. Ce DTG sera-t-il d'emblée en harmonie avec ceux des autres copropriétés ou faut-il envisager des compléments à ce DTG à fin d'harmonisation ?

13. Nécessité d'un huitième DTG relatif aux éléments mutualisés dans l'Union Îlot 13

Divers éléments (chauffage, eau, éclairages, espaces verts, ...) sont, de façon native, de par les statuts de l'Union, déjà mutualisés, avec des décisions et des prises en charge financières opérées au niveau de l'Union Îlot 13 et de son conseil.

Il faut donc prévoir un DTG spécifique à ces éléments mutualisés.

14. Mutualisation des « services communs » versus distribution des « services communs »

Toutefois, comme on l'a mentionné au paragraphe 11, il est possible que des éléments auparavant mutualisés deviennent, à l'issue des travaux de rénovation, non mutualisés, et ceci dans l'intérêt même de l'optimisation énergétique.

En conséquence il faut que les DTG des copropriétés et le DTG de l'Union possèdent des éléments de convergence / superposition permettant l'évaluation, au cas par cas, des avantages du maintien de « services » futurs mutuels ou au contraire des avantages du passage à des « services » futurs distribués.

15. Questions diverses

- L'action d'APC Ville de Paris comporte trois axes (voir section 2) et des groupes de travail associés. Comment ces trois axes interagissent-ils ?
- Mr Teillot, si cela est possible, pouvez-vous nous faire passer un exemple de DTG réalisé pour une copropriété pouvant être comparée aux nôtres (anonymisé bien sûr).
- En avance de phase sur la suite (l'après DTG) est-il possible d'avoir dès à présent des informations sur les aides financières possibles, ou est-ce trop tôt et qu'il vaut mieux attendre que l'État soit sorti de l'imbroglio de MaPrimeRenov et présente enfin des dispositifs d'aide clairs, lisibles, et durables dans le temps