

Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) pour les copropriétés

Sommaire

Qui est concerné ?	2
Contenu du PPPT	2
Liens avec les documents existants	2
• Diagnostic Technique Global (DTG)	2
• Diagnostic de Performance Energétique (DPE)	3
Liens avec le fonds travaux	4
Comment procéder ?	4
Qui peut réaliser un PPPT ?	4
Quel coût ?	5

Le PPPT en quelques mots

L'**objectif** du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) est **d'anticiper et de planifier les travaux** à réaliser dans les **parties communes de la copropriété** et les **dépenses liées** à ces travaux.

Les trois enjeux principaux :

- La conservation du bâtiment pour prévenir son vieillissement,
- La protection des habitantes et des habitants,
- La rénovation énergétique.

Ce document vous aidera à comprendre le contexte de ce PPPT, sa mise en œuvre et son imbrication avec les autres documents et/ou réglementations en vigueur.

Qui est concerné ?

Toutes les copropriétés de plus de 15 ans ; la date d'échéance dépend du nombre de lots de la copropriété :

- Pour les **copropriétés composées de plus de 200 lots**, le PPPT devra être obligatoirement **défini à partir de 2023**,
- Pour les copropriétés de **51 à 200 lots**, le PPPT devra être obligatoirement défini à partir de **2024**,
- Pour les copropriétés de **moins de 51 lots**, le PPPT devra être obligatoirement défini à partir de **2025**.

Texte de loi – [Article 171 de la loi du 22 Août Climat et Résilience](#)

Contenu du PPPT

Il doit contenir :

- ◆ **La liste des travaux nécessaires**
 - A la sauvegarde de l'immeuble
 - A la préservation de la santé et de la sécurité des occupants
 - A la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre
- ◆ Une estimation du niveau de performance énergétique que permettraient d'atteindre les travaux proposés
- ◆ Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur priorisation
- ◆ Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Le PPPT doit être réalisé à partir des éléments suivants :

- L'analyse du bâti et des équipements de l'immeuble,
- Le Diagnostic de performance énergétique (DPE) s'il a été réalisé
- Le Diagnostic Technique Global (DTG) s'il a été réalisé (par décision ou obligation)

Liens avec les documents existants

◆ *Diagnostic Technique Global (DTG)*

Le Diagnostic Technique Global (DTG) est une étude permettant d'établir **l'état global de l'immeuble** et d'avoir une **vision précise des travaux à réaliser** dans les prochaines années.

Le DTG doit contenir les éléments suivants :

- Analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements collectifs
- Diagnostic de performance énergétique ou audit énergétique

- Etat des lieux des obligations légales et réglementaires (état des lieux du syndicat des propriétaires dont les impayés par exemple)
- Possibilités d'amélioration concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble
- Liste des travaux et budget prévisionnel des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, sur les 10 prochaines années

Si un DTG a été réalisé et qu'il ne fait apparaître **aucun besoin de travaux** au cours des dix années qui suivent son élaboration, **le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de PPT pendant les 10 années de validité du DTG. A la fin de cette période, le PPT devra être réalisé.**

◆ *Diagnostic de Performance Energétique (DPE)*

Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) est un document établissant **l'état énergétique de la copropriété**. Elle permet d'évaluer la faisabilité d'opérations de rénovation énergétique afin d'aider à la décision d'éventuels travaux.

Le nouveau DPE est entré en vigueur depuis le 1er juillet 2021. Il comprend désormais 5 usages : chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage et auxiliaires de chauffage et de ventilation.

Le DPE est valable pendant 10 ans à partir de sa réalisation.

Ce document est établi à partir d'une **estimation des consommations énergétiques** du logement **et de ses émissions de gaz à effet de serre**. Selon les résultats, le DPE indique une **classe énergétique comprise entre A et G**.

Deux types de DPE

Il existe deux types de DPE : DPE individuel, à l'échelle du logement uniquement, et un DPE collectif à l'échelle de l'immeuble entier.

DPE individuel : le DPE individuel est obligatoire pour la location et la vente d'un appartement. Des réglementations restrictives pour les passoires thermiques entrent progressivement dans la loi.

DPE collectif : les bâtiments en copropriété dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 devront désormais faire l'objet d'un Diagnostic de Performance Energétique collectif.

Cette disposition entre en vigueur aux dates suivantes :

- Au **1er janvier 2024** pour les copropriétés **de plus de 200 lots**,
- Au **1er janvier 2025** pour les copropriétés entre **50 et 200 lots**,
- Au **1er janvier 2026** pour les copropriétés d'au **maximum 50 lots**.

L'obligation de réaliser le DPE collectif et l'obligation de réaliser un PPPT arrivent donc à un an d'intervalle pour les copropriétés. **Le DPE s'inscrivant dans l'analyse du bâtiment pour le PPPT, il pourra donc être judicieux de l'inclure dans la prestation de PPPT s'il n'a pas encore été réalisé.**

Liens avec le fonds travaux

Pour rappel, le **fonds de travaux est obligatoire** pour les copropriétés à **partir d'une période de 5 ans à réception du bâtiment**, sauf exceptions. Les **règles initiales sont les suivantes** :

- Le fonds de travaux doit **au minimum représenter 5 % du budget prévisionnel de l'année**,
- Si à force de cotisations le montant du **fonds excède le montant du budget prévisionnel annuel** : l'AG peut décider de **suspendre les cotisations**.

Le PPT vient ajouter un plancher et un plafond pour le fonds travaux :

- Le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le PPT adopté
- Si à force de cotisations le montant du fonds excède 50% du montant des travaux prévus dans le PPT, l'AG peut décider de suspendre les cotisations

Comment procéder ?

- 1) Le Conseil Syndical et/ou le Syndic commence par solliciter des devis auprès de plusieurs entreprises pour la réalisation d'un PPPT.
- 2) **La constitution du PPPT devra être ajoutée à l'ordre du jour de l'AG.** Les modalités de constitution devront apparaître au procès-verbal. Le **PPPT sera voté à la majorité simple (article 24)**
- 3) **Une entreprise** pourra ainsi être **mandatée pour réaliser le PPPT** selon les modalités de constitution prévues.
- 4) Une fois le PPPT établi par l'entreprise, il sera **présenté en Assemblée Générale** aux copropriétaires. Il **devra être voté à la majorité absolue (article 25)**. S'il est adopté le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) devient alors Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)

Dans le cas de la réalisation d'un DPE, le procédé est similaire :

Le gestionnaire de copropriété doit inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale des copropriétaires la décision de réaliser le DPE (sauf si inclus dans la prestation de PPPT). **Vote à la majorité simple (article 24).**

Qui peut réaliser un PPPT ?

La personne qui établit le PPPT peut être : une personne physique, une personne morale ou un groupement doté de la personnalité juridique.

La personne ou l'entité doit justifier des compétences suivantes :

- Les modes constructifs traditionnels et contemporains, tant en gros œuvre qu'en second œuvre ;
- Les bâtiments, les produits de construction, les matériaux de construction, les équipements techniques ;
- Les pathologies du bâtiment et de ses équipements ;

- La thermique des bâtiments et les possibilités d'amélioration énergétique et de réhabilitation thermique et leurs impacts potentiels notamment acoustiques ;
- L'évaluation des émissions de gaz à effet de serre du bâtiment et des possibilités de réduction de celles-ci ;
- La terminologie technique et juridique du bâtiment,
- Les textes législatifs et réglementaires relatifs aux normes sanitaires et de sécurité afférente à l'habitat ;
- Les équipements nécessaires au bon déroulement de la mission.

Texte de loi – [Décret du 25 avril 2022 fixant les compétences et les garanties exigées pour les personnes établissant le PPPT des immeubles soumis au statut de la copropriété](#)

Quel coût ?

Le prix varie selon différents critères, notamment selon le nombre de lots, les caractéristiques du bâtiment, la superficie totale ou encore le système de chauffage utilisé.

D'après les premiers retours et devis observés, le montant d'une prestation de PPPT peut s'élever à 6000-10 000€ TTC selon la taille et la complexité de la copropriété ainsi que selon le niveau de prestation au niveau thermique (DPE, évaluation énergétique, etc.).

A titre informatif, selon les chiffres de l'Ademe, un DPE collectif peut coûter entre 1000 et 4 000 € pour toute la copropriété.