

# PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT)

## QUESTIONS FRÉQUENTES



- 1 Qu'est ce que le **Projet de Plan Pluriannuel de Travaux** ?
- 2 Comment est **RÉALISÉ** le PPPT ?
- 3 **QUI** réalise le PPPT ?



- 4 **POURQUOI** engager un PPPT ?
- 5 Ma **COPROPRIÉTÉ EST-ELLE CONCERNÉE** par le PPPT ?
- 6 **QUAND** faut-il réaliser un PPPT ?
- 7 **COMMENT EST VOTÉ** le PPPT en Assemblée Générale ?
- 8 Comment **FINANCER** le PPPT ?



- 9 Ma copropriété peut-elle en **ÊTRE DISPENSÉE** ?
- 10 Quel est le **RISQUE** en l'absence de PPPT ?

# ① QU'EST CE QUE LE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX ?

(loi du 10.7.65 : art. 14-1 et 14-2 / CCH : L.731-2, L.711-2, L.721-2 et L.443-14-2)



Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) est une **obligation légale\*** qui consiste en une projection de travaux à réaliser sur les 10 prochaines années à partir d'une analyse **TECHNIQUE** et **ÉNERGÉTIQUE** de l'immeuble.



## TECHNIQUE :

Analyse du bâti et des équipements de l'immeuble



## ÉNERGÉTIQUE :

Analyse du Diagnostic de Performance Énergétique de l'immeuble (DPE collectif)



## IL CONTIENT :

- Une liste de travaux à engager sur les 10 prochaines années avec une proposition d'échéancier
- Une estimation du niveau de performance que les travaux permettront d'atteindre
- Une estimation sommaire des coûts
- Une priorisation des travaux portant sur :
  - ✓ la sauvegarde de l'immeuble
  - ✓ la préservation de la sécurité et de la santé des occupants
  - ✓ l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment
  - ✓ la réduction du taux d'émission de CO<sup>2</sup>

\* Loi climat et résilience du 22 août 2021

## ② COMMENT EST RÉALISÉ LE PROJET DE PPT ?

---



Il est réalisé en associant 2 diagnostics :

- un **diagnostic technique du bâti et des équipements de l'immeuble**
- un **diagnostic de performance énergétique de l'immeuble** (DPE collectif)

La combinaison de ces deux études permet de connaître l'état technique et le niveau de performance **énergétique de la copropriété nécessaire à la réalisation d'un PPPT.**



*Le DPE devient obligatoire pour toutes les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 (entrée en vigueur progressive du 01/01/2024 au 01/01/2026 en fonction du nombre de lots de la copropriété). Le DPE collectif est valable 10 ans.*

[Liste des diagnostiqueurs certifiés](#)

[Liste des documents à transmettre par le syndic au diagnostiqueur](#)

## ③ QUI RÉALISE LE PROJET DE PPT ?

---

Il est réalisé **par un professionnel accrédité** disposant des compétences spécifiques et présentant des garanties (Décret n° 2022-663 du 25/04/2022).

Il s'agit notamment des professionnels du bâtiment, bureaux d'études, architectes.

## 4 POURQUOI ENGAGER UN PROJET DE PPT ?

---



- Connaître la **santé technique** et la **performance énergétique de la copropriété**
- **Anticiper le vieillissement des immeubles** et ses conséquences sur les occupants
- **Faciliter la réalisation des travaux importants** sur plusieurs années en suivant un plan précis
- **Echelonner** dans le temps **les investissements** à réaliser
- Augmenter la **performance énergétique**
- **Préserver** la santé technique (bâti et équipements)
- Répondre à une **obligation légale**

## 5 MA COPROPRIÉTÉ EST-ELLE CONCERNÉE ?

---

La réalisation d'un PPPT est obligatoire dans les copropriétés de plus de 15 ans, comprenant des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation (logements, commerces, bureaux).

## 6 QUAND ENGAGER UN PROJET DE PPT ?

---

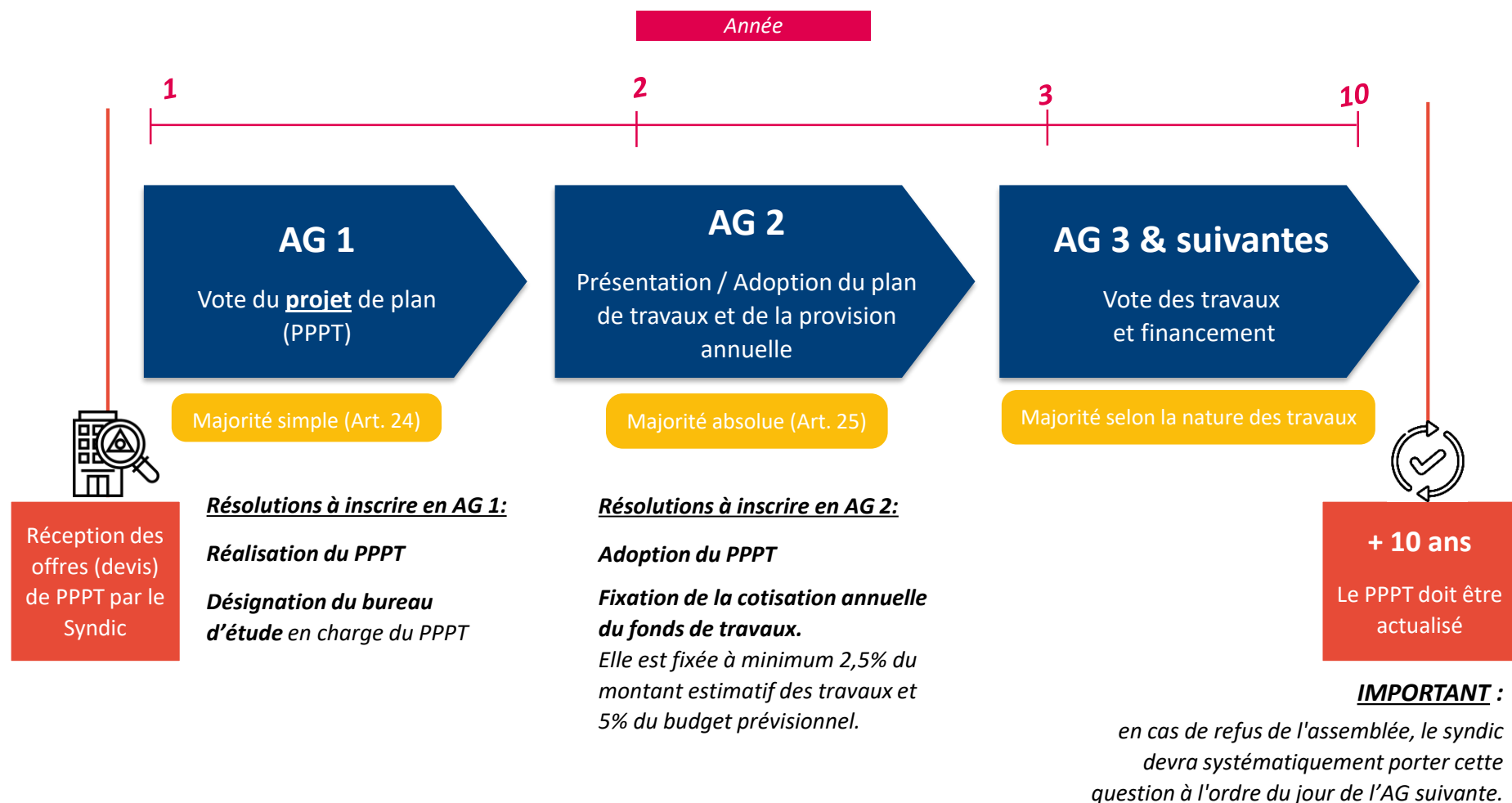
Cette obligation est échelonnée dans le temps en fonction de la taille de la copropriété :

- **1<sup>er</sup> janvier 2023**, pour les copropriétés comprenant **plus de 200 lots** ;
- **1<sup>er</sup> janvier 2024**, pour les copropriétés comprenant **51 à 200 lots** ;
- **1<sup>er</sup> janvier 2025**, pour les copropriétés comprenant **moins de 51 lots**.

# 7 COMMENT EST VOTÉ LE PPPT EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?



La mise en œuvre du projet de plan de travaux passe **obligatoirement** par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires.



## 8 COMMENT FINANCER LE PROJET DE PPT ?

---



✓ Par un ou plusieurs appels de provisions hors budget prévisionnel (fonctionnement habituel).

✓ Par le fond de travaux (ALUR) qui évolue avec le PPPT

Le fond de travaux (ALUR) devient **obligatoire** :

- Pour les copropriétés de + de 10 ans contre 5 ans auparavant (date de réception des travaux de construction) ;
- Peu importe le nombre de lots qui la compose (la dispense pour les copropriétés de moins de 10 lots est supprimée).

Il peut servir à financer le PPPT et les coûts des travaux prévus dans le PPT adopté par l'AG des copropriétaires.

La cotisation annuelle ne peut pas être inférieure à deux valeurs plancher :

2,5% du montant estimatif des travaux

5% du budget prévisionnel



Exemple avec une copropriété de 50 lots

**Le fond de travaux ne pourra être inférieur à la somme de 2 500 € /an.**

Montant des travaux prévus dans le plan : 100 000 €	Budget prévisionnel : 40 000 €
2,5% du montant estimatif des travaux	5% du budget prévisionnel :
Montant du fond de travaux = 2 500 € minimum / an	Montant du fond de travaux = 2 000 € minimum / an

**Important** : La copropriété conserve la possibilité de fixer un montant supérieur par un vote en AG (majorité de l'art. 25).

## 8 COMMENT FINANCER LE PROJET DE PPT ?

---



### LES SUBVENTIONS *(aides à l'ingénierie et aux travaux)*

	Au syndicat des copropriétaires	Aux propriétaires privés
Nationales	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ma <a href="#">PrimeRénov'Copropriété</a></li><li>• Certificat d'Économies d'Énergie (<a href="#">CEE</a>)</li></ul>	
Locales	Dispositifs programmés : <a href="#">OPAH</a> , <a href="#">PIG</a> Acteurs locaux : <i>à personnaliser par ESH</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Exonération de la taxe foncière</li><li>• Dispositifs d'aides sociales</li></ul>

### LES PRÊTS

<ul style="list-style-type: none"><li>• Eco-Prêt à taux zéro (ECO PTZ)</li><li>• Prêts collectifs à adhésion individuelle</li><li>• Avances de subventions ou préfinancement</li><li>• Préfinancement sans intérêt de Procivis</li><li>• Sociétés de Tiers Financement (STF)</li><li>• Offices Fonciers Solidaires (OFS)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prêt aidé de la CAF</li><li>• Prêt travaux d'amélioration d'Action Logement</li><li>• Prêt et subvention d'Action Logement pour le financement de travaux en copropriétés dégradées</li><li>• Eco-PTZ individuel</li><li>• Prêt Avance Mutation ou Prêt Rénovation</li></ul>
--	--

## 9 MA COPROPRIÉTÉ PEUT-ELLE ÊTRE DISPENSÉE DE PPPT ?

---

**NON**, sauf si elle a fait l'objet un Diagnostic Technique Global (DTG) qui a conclu à l'absence de nécessité de réaliser des travaux dans les 10 années à venir durant la période de validité du diagnostic.



## 10 QUEL EST LE RISQUE EN L'ABSENCE DE PPPT ?

---



**Non-respect  
d'une obligation légale**



**Réalisation du PPPT en urgence au frais de la  
copropriété**

(A la demande de l'administration dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne).

### AUTRES RISQUES PRÉVISIBLES

- Méconnaissance de la **santé technique et de la performance énergétique**
- **Dévalorisation de son patrimoine**
- **Absence d'anticipation des actions à mener** / Traitement en urgence et coûteux
- Faire face à une **augmentation brutale et non maîtrisée des charges** de copropriété
- **Fragiliser la trésorerie** de la copropriété
- **Difficultés à mobiliser les éventuelles aides** de l'Etat et/ou des collectivités dans des délais prévus
- **Impossibilité prochaine de louer** tout bien qualifié de passoire thermique (étiquette E, F,G)
- La responsabilité du Syndicat des copropriétaires (tous les copropriétaires) pourrait être **engagée** en cas d'**incident pour défaut d'entretien des parties communes**