

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 CO²

* 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 ?

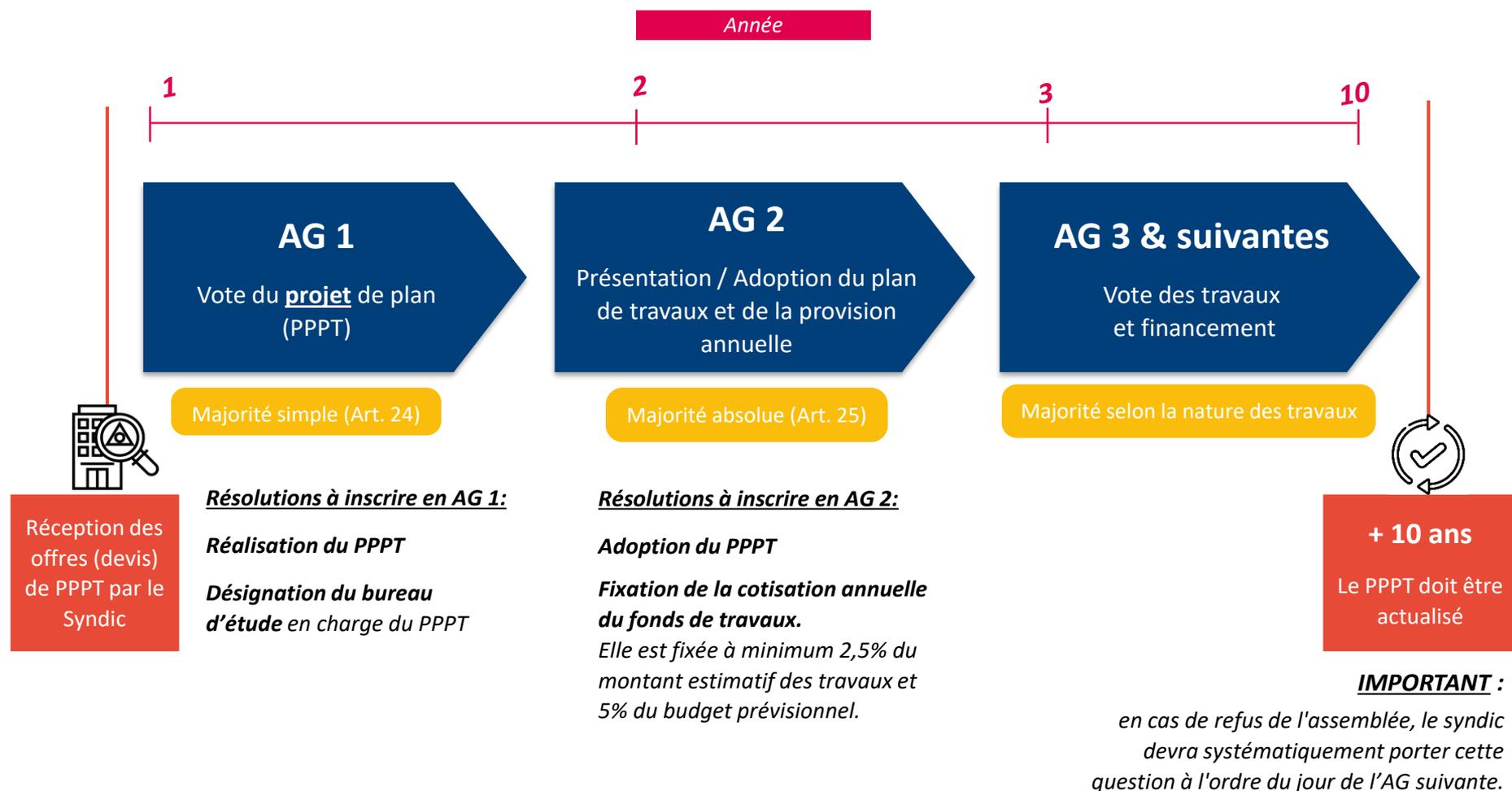
Cette obligation est échelonnée dans le temps en fonction de la taille de la copropriété :

- **1^{er} janvier 2023**, pour les copropriétés comprenant **plus de 200 lots** ;
- **1^{er} janvier 2024**, pour les copropriétés comprenant **51 à 200 lots** ;
- **1^{er} 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">• Ma PrimeRénov'Copropriété• Certificat d'Économies d'Énergie (CEE)	
Locales	Dispositifs programmés : OPAH , PIG Acteurs locaux : <i>à personnaliser par ESH</i>	<ul style="list-style-type: none">• Exonération de la taxe foncière• Dispositifs d'aides sociales

LES PRÊTS

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

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**