



Le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)

Historique

- La notion de Plan Pluriannuel voit le jour en 2014 avec la loi ALUR, mais quasiment aucun PTT n'est réalisé dû principalement au fait que le DTG n'est pas obligatoire.
- Un projet d'ordonnance apparaît en 2019, lequel est retoqué par le Conseil d'État (3 motifs : pour atteinte disproportionnée à l'exercice du droit de la propriété, remise en cause de mesures en vigueur depuis moins de 3 ans, ne simplifie pas le droit).
- Fin 2020 volonté du gouvernement de réintroduire dans la loi le PPT suite à la convention citoyenne pour le climat.
- Le 22 août 2021, promulgation de la LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Antériorité des diagnostics

Depuis longtemps, un nombre important de diagnostics obligatoires ou utiles existent :

- Le Diagnostic Technique Amiante (DTA),
- Le Constat du Risque d'Exposition au Plomb (CREP),
- Les diagnostics parasitaires (ex : légionellose, mэрule, etc.),
- Les zones de risque et/ou de bruit,
- Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

Sommaire

- La loi Climat et Résilience
- Les objectifs du PPT
- Les copropriétés concernées et les dispensées
- Les étapes de réalisation
- Les compétences requises pour la réalisation des diagnostics
- Ce que doivent comprendre les diagnostics
- Les assemblées générales nécessaires et les votes possibles du PPT
- Les subventions possibles
- Les conséquences sur le fonds de travaux (2,5 % ou 5 %)

La loi Climat et Résilience

LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

Son objectif : ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE L'ACCORD DE PARIS ET DU PACTE VERT POUR L'EUROPE

Comporte un chapitre « SE LOGER » qui concerne notamment les copropriétés avec 2 volets :

- **Rénover les bâtiments, incorporant le Projet de Plan Pluriannuel de travaux** (modifiant ainsi la loi du 10 juillet 1965 et le code de la construction et de l'habitation)
- **Diminuer la consommation d'énergie**

Les objectifs du PPT

- Lutter contre la dégradation d'un parc vieillissant de logements
- Garantir la conservation des immeubles et la sécurité des occupants
- Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments

Ce Plan Pluriannuel de Travaux consiste en un planning détaillé de travaux à réaliser sur les parties communes dans les dix années à venir.

Ce PPT aura donc une durée de 10 années et devra donc être actualisé à la fin de cette période.

Les copropriétés concernées et les dispensées

Sont concernés :

- les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation
- après 15 ans à compter de la date de réception des travaux de construction

Sont dispensés :

- les immeubles durant les 15 ans suivant la date de réception des travaux de construction.
- Les immeubles dont le DTG ne fait apparaître aucun besoin de travaux.

Les calendriers de mise en application

Pour le **Projet** de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) :

- 1^{er} janvier 2023 : les copropriétés de 200 lots principaux et plus
- 1^{er} janvier 2024 : les copropriétés de 51 à 200 lots principaux
- 1^{er} janvier 2025 : les copropriétés égales ou inférieures à 50 lots principaux

Pour le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) :

- 1^{er} janvier 2024 : les copropriétés de 200 lots principaux et plus
- 1^{er} janvier 2025 : les copropriétés de 51 à 200 lots principaux
- 1^{er} janvier 2026 : les copropriétés égales ou inférieures à 50 lots principaux

Les compétences requises pour la réalisation des diagnostics

Le PPPT peut être établi par une personne physique, une personne morale ou un groupement doté de la personnalité juridique justifiant des compétences requises dans les domaines suivants :

- 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, dans son acception par l'ensemble des corps d'état, en rapport avec l'ensemble des domaines de connaissance mentionnés ci-dessus ;
- les textes législatifs et réglementaires relatifs aux normes sanitaires et de sécurité afférentes à l'habitat ;
- les équipements nécessaires au bon déroulement de la mission.

Les compétences requises pour la réalisation des diagnostics

Pour justifier de cette compétence, ce professionnel devra produire :

- un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement supérieur d'une durée minimale de trois ans ou d'une durée équivalente à temps partiel dans le domaine des techniques du bâtiment, dispensée dans une université ou un établissement d'enseignement supérieur ou dans un autre établissement de niveau équivalent, ce diplôme ayant été délivré par une autorité compétente d'un Etat de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ;
- un titre professionnel dans le domaine des techniques du bâtiment de niveau équivalent ;
- une certification de qualification professionnelle dans le domaine des techniques du bâtiment de niveau équivalent ;
- une attestation d'inscription au tableau d'un ordre professionnel reconnu dans le domaine de l'immobilier.
- Si elle en dispose, elle produit également des références sur des prestations similaires.

Les compétences requises pour la réalisation des diagnostics

En outre , il doit attester sur l'honneur son impartialité et son indépendance à l'égard :

- du syndic,
- des fournisseurs d'énergie,
- des entreprises intervenant sur l'immeuble et les équipements sur lequel porte le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

Les différentes méthodes de réalisation du PPPT

La loi prévoit deux différentes méthodes :

- Une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble et un diagnostic de performance énergétique collectif (DPE Collectif)
- Un diagnostic technique global (DTG)

Les diagnostics pour établissement du PPPT : Analyse du bâti et des équipements

Analyse du Bâti

- Examen technique des bâtiments

Analyse des équipements

- Examen technique des équipements notamment :
 - Ventilation mécanique contrôlée,
 - Ascenseurs,
 - Surpresseurs,
 - Réseaux électriques,
 - Réseaux des eaux propres et usées (pompes de relevage), eaux pluviales,

Les diagnostics pour établissement du PPPT : Le DPE nouveau

Auparavant :

- le DPE avait été rendu obligatoire pour les bâtiments équipés d'un élément de production d'eau chaude et de chauffage collectif, et dispositif renforcé pour les copropriétés de + de 50 lots. Il est aujourd'hui obsolète.

Dorénavant :

- Le DPE est un document devenu opposable.
- La classe de énergétique A à G sera déterminante pour les travaux à engager et de la responsabilité du syndicat, lequel est responsable des dommages subis par les copropriétaires ou des tiers du fait des parties communes¹.
- Outil déterminant puisqu'utilisé tant pour les parties privatives que pour les parties communes (pour tous les bâtiments construits avant le 1^{er} janvier 2013, réformant ainsi l'article 24-4 de la loi de 1965

Les diagnostics pour établissement du PPPT : DPE collectif

But du D. P. E. collectif 2021

- Renseigner copropriétaires sur l'état énergétique de leur copropriété
- Aider à évaluer plus facilement la faisabilité d'opérations de rénovation énergétique.

Comment réaliser le DPE collectif ?

- Soit en visitant l'ensemble des logements
- Soit sur la base d'un échantillonnage

Que vaut le DPE collectif ?

- Il ne vaut plus le DPE individuel
- Souhaite fiabiliser et homogénéiser les DPE réalisés

Les diagnostics pour établissement du PPPT : le DTG

- ❑ Le DTG est issu de la loi ALUR et applicable depuis 2017
- ❑ L'obligation était de mettre à l'ordre du jour l'élaboration d'un DTG, mais pas de le voter (d'où le peu de réalisation de ce diagnostic, et encore moins de travaux s'y rapportant)
- ❑ Pour mémoire les obligations issues de la loi ALUR,



Les diagnostics pour établissement du PPPT : le DTG

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées à l'article 24.

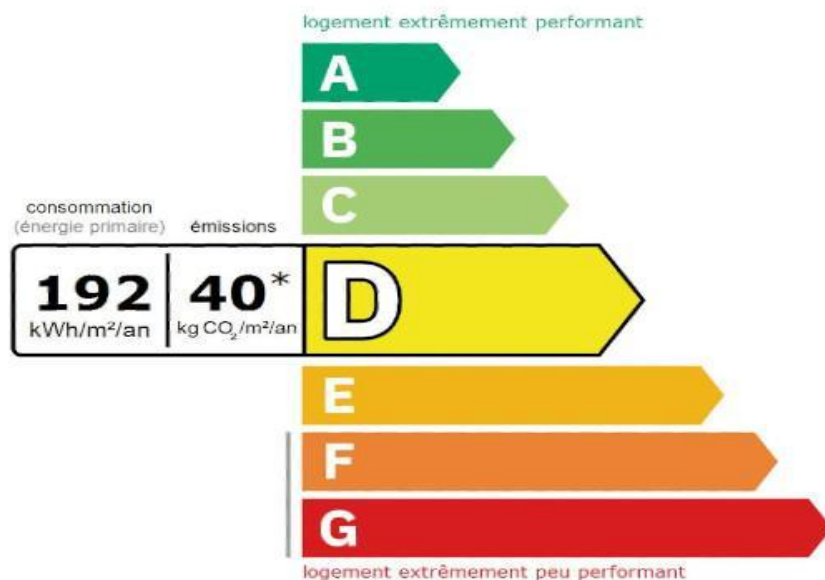
Ce diagnostic technique global comporte :

- 1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- 2° Un état technique de l'immeuble au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction ;
- 3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- 4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L 126-28 ou L 126-31 du CCH.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

1^{ère} Méthode : Analyse du bâti et DPE collectif

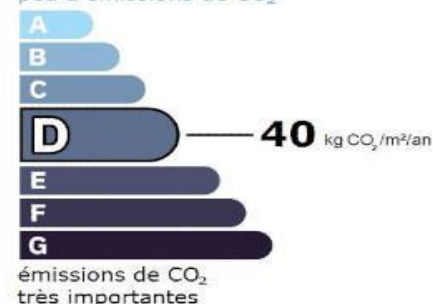
Performance énergétique et climatique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂



Ce logement émet 4 072 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 21 096 km parcourus en voiture.

Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

1^{ère} Méthode :

Analyse du bâti et DPE collectif

Contenu du DPE collectif :

- Description de l'état énergétique du bâtiment,
- Étiquette énergétique et étiquette climat (Gaz à Effet de Serre ou GES),
- Évaluation du confort d'été et de ventilation,
- Recommandations de travaux

2ème Méthode : à partir d'un DTG

Réalisé par un tiers, disposant des compétences requises.

Comportant les dispositions suivantes :

- Une analyse de de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- Un état technique de l'immeuble au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction ;
- Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L 126-28 ou L 126-31 du CCH.

Le comparatif des 2 méthodologies

Les contenus des deux méthodes définies par la loi sont très semblables pourtant :

Le DTG est plus complet car il comporte une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble

En conséquence le coût de réalisation est plus important pour le DTG (méthode 2) que pour l'analyse du bâti et son DPE (méthode 1).

Ainsi, la méthode 1 est sûrement plus appropriée pour les petites copropriété puisque moins chère, mais on peut aussi trouver qu'il est plus judicieux pour la copropriété d'y intégrer les améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de la copropriété.

Les points essentiels du PPPT

1. La liste des travaux nécessaires :
 - À la sauvegarde de l'immeuble,
 - À la préservation de la santé et de la sécurité des occupants,
 - À la réalisation des économies d'énergie,
 - À la réduction des émissions de gaz à effet de serre
2. Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années.
3. Une estimation du niveau de performance que les travaux permettent d'atteindre (classés de A à G)
4. Une estimation sommaire des coûts des travaux et leur hiérarchisation

Un exemple de PPPT terminé

Un exemple de projet de PPT pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années - Classé par ordre d'urgence						
	Court terme (1 à 3 ans)		Moyen terme (2 à 6 ans)			Long terme (5 à 10 ans)
Poste	Travaux à envisager	Coût estimatif (€ TDC)	Niveau de performance thermique de	Gain énergétique kWh EP	Gain énergétique %	
Cour	Réfection du sol et des réseaux enterrés	35 000,00 €	Sans objet	Sans objet	Sans objet	
Façades	Ravalement de la façade coté rue	42 000,00 €	R=4,4 m2.k/W	250kWh ep	25	
Toiture	Réfection et isolation de la toiture	25 000,00 €	R=6 m2.k/W	160kWh ep	16	
Évacuation des eaux usées	Réfection des colonnes EU/EV	12 000,00 €	Sans objet	Sans objet	Sans objet	
Alimentation eau	Réfection des colonnes	37 000,00 €	Sans objet	Sans objet	Sans objet	
TOTAL		151 000,00 €				
Calcul de la cotisation minimum annuelle du fond travaux		3 775,00 €				

Les étapes du PPPT

1^{ère} étape :

Choix des prestataires en charge des diagnostics en

AG N



2^{ème} étape :

Présentation (obligatoire) en AG N+1 du Projet de
Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)



3^{ème} étape :

Discussion (obligatoire) en AG N+1 du Projet de
Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)
Acceptation totale ou partielle ou refus

1^{ère} étape : choix du prestataire

A l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de l'année N

- Introduire une résolution du style suivant :
 - « Choix du prestataire chargé de la réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux ,
Selon la méthodologie suivante : Analyse du bâti et DPE collectif ou DTG »
- Les offres des prestataires



Surveiller bien les compétences requises et les garanties à fournir par les prestataires

1^{ère} étape : choix du prestataire

Avant l'Assemblée Générale de l'année N +1

- Le prestataire soumissionnaire a finalisé son PPPT
- Le soumissionnaire expose son PPPT au Conseil Syndical et au syndic, et y apporte, si nécessaire, des modifications et/ou compléments de manière à pouvoir être soumis à l'AG.

2^{ème} étape : présentation du PPPT

A l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de l'année N+1
(ou qui suit l'élaboration du Projet de PPT)

- Introduire une résolution du style suivant :
 - « Présentation du projet de plan pluriannuel de travaux
(sans vote »

Nota : il importe peu qu'il y ait ou non dans le projet de plan pluriannuel de travaux, des travaux à exécuter

3^{ème} étape : présentation du PPPT

A l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de l'année N+1 (ou qui suit la présentation du Projet de PPT) et si le PPPT comporte des travaux à faire dans les 10 prochaines années :

- Introduire une résolution du style suivant :
 - « Adoption de tout ou partie du projet de Plan Pluriannuel de Travaux (art. 25 , puis 24 si 25-1 applicable) »
- Ainsi, l'assemblée Générale peut décider :
 - D'adopter en totalité le projet de PPT;
 - D'adopter partiellement le projet de PPT;
 - De refuser le projet de PPT.

Les suites du vote de l'assemblée Générale du PPPT

1^{er} cas : l'AG a adopté en tout ou partie le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux. Il devient le Plan Pluriannuel de Travaux.

En conséquence, il convient :

- de le prendre en compte dans la résolution concernant la cotisation du fonds de travaux du minimum à appeler qui doit être au minimum de 2,5 % du montant des travaux prévus dans le PPPT, mais sans pouvoir être inférieur aux 5 % du montant du budget prévisionnel.
- Que le syndic intègre les résolutions des travaux conformément au PPT et à ses échéances, et ce à chaque AG annuelle

Les suites du vote de l'assemblée Générale du PPPT

2^{ème} cas : l'AG a refusé le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux.

En conséquence, il convient :

- de le prendre en compte dans la résolution concernant la cotisation du fonds de travaux qui reste à un minimum de 5% du montant du budget prévisionnel.
- De se préoccuper des copropriétaires bailleurs qui peuvent s'estimer lésés et se retourner contre le SDC pour demander réparation (cf art. 14 alinéa 4 de la loi de 1965 : « Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. »)
- Pour rappel pour les propriétaires bailleurs, sont dits « indécents » :
 - Au 1^{er} janvier 2023 : interdiction des logements G (- 450 kwh/m²/an)
 - Au 1^{er} janvier 2025 : interdiction de tous les logements G
 - Au 1^{er} janvier 2028 : interdiction des logements F et G
 - Au 1^{er} janvier 2034 : interdiction des logements E, F et G

Les suites du vote de l'assemblée Générale du DDDT

2^{ème} cas : l'AG a refusé le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux.

En conséquence, il convient :

- Pour l'ensemble des copropriétaires de faire attention aux dispositions des articles L 173-1 et 173-2 du CCH qui stipule : « I. - A compter du 1^{er} janvier 2028, le niveau de performance, déterminé selon la méthode du diagnostic de performance énergétique, des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation est compris entre les classes A et E au sens de l'article L. 173-1-1. »

Extrêmement performants	Classe A
Très performants	Classe B
Assez performants	Classe C
Assez peu performants	Classe D
Peu performants	Classe E
Très peu performants	Classe F
Extrêmement peu performants	Classe G

Les aides pour financer le PPT

Elles sont liées

- Au statut du demandeur (propriétaire, locataire, usufruitier, etc.)
- Aux ressources du demandeur,
- Aux travaux décidés,
- Au logement,
- À la méthode de rénovation.

Les aides pour financer le PPT si méthode de rénovation = geste/geste

Méthode de rénovation correspondant à l'obligation du PPT

- Elle correspond à une rénovation par étapes,
- Les travaux se réalisent geste/geste sur une période de 10 ans (générant plus de nuisance),
- Les enjeux énergétiques sont traités au fur et à mesure,
- Certaines aides ne sont pas mobilisables.

Les aides pour financer le PPT si méthode de rénovation = globale

Méthode de Globale, elle permet :

- De réaliser un bouquet de travaux après un audit énergétique tels que isolation, chauffage, ventilation, menuiseries, etc.
- De maximiser les performances énergétiques de l'immeuble en supprimant le gaspillage d'énergie et les ponts thermiques.
- Diminuer le coût des travaux au maximum grâce aux cumul des aides.

Les aides pour financer le PPT si méthode de rénovation = globale

Avantages de la rénovation globale :

- Totalité des travaux faits en 1 fois sous la forme d'un bouquet de travaux,
- Travaux réalisés dans un temps beaucoup plus court,
- La priorité est donnée aux gains énergétiques,
- Cette solution est poussée par les pouvoirs publics grâce à des aides « rénovation globale », mais, elle nécessite d'obtenir un minimum de gain énergétique de 35%.
- En conclusion, c'est une méthode plus performante et moins onéreuse sur le long terme mais pas forcément adaptée à toutes les copropriétés.

Principales aides pour financer le PPT

Il existe deux grands types d'aides : copropriété et individuelles

- Les aides pour la copropriété

1. MaPrimRénov Copropriété

- a. Réservé aux travaux sur parties communes et sur parties privatives d'intérêt collectif
- b. Demandée par le syndic et versée au syndicat
- c. Dépend :
 - a. Du coût des travaux
 - b. De la situation de la copropriété,
 - c. Du nombre de logements.
- d. AMO et audit énergétique sont obligatoires ,
- e. Pour être éligible :
 - a. au moins 75% des lots sont dédiés à usage d'habitation
 - b. SDC immatriculé et à jour des obligations au registre national des copropriétés
- f. Cumul possible avec les CEE
- g. Prime supplémentaire pour les copropriétés fragiles (impayés/BP $\geq 8\%$)

Principales aides pour financer le PPT

Il existe deux grands types d'aides : copropriété et individuelles

- Les aides pour la copropriété

1. ECO-PTZ

- a. Financer les travaux sur parties communes et sur parties privatives d'intérêt collectif,
- b. Souscription par le syndic pour le compte du syndicat
- c. Critères de performance pour les matériaux
- d. Tous les matériaux ne sont pas éligibles.

Principales aides pour financer le PPT

Il existe deux grands types d'aides : copropriété et individuelles

- Les aides individuelles

1. MaPrimRénov

- a. Audit énergétique obligatoire pour les forfaits
 - a. Rénovation globale
 - b. Bonus bâtiment Bonus sortie passoire énergétique
 - c. Du nombre de logements.
- b. Liste des matériaux et équipements éligibles,

2. MaPrimRénov Sérénité

- a. Accompagnateur Rénov obligatoire : traite les questions techniques, sociales, administratives et financières (dont réalisation audit énergétique)
- b. Réserve aux copropriétaires occupants aux ressources modestes ou très modestes
- c. Gain énergétique d'au moins 35% et atteindre au moins l'étiquette E du DPE