

Plan Pluriannuel de travaux

Quel est l'objectif d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) ?

Permettre à toutes les copropriétés de mieux anticiper, programmer puis voter les travaux d'entretien et de rénovation énergétique portant sur les parties communes. Les copropriétaires abonderont le fonds travaux en cohérence avec le plan de travaux ainsi prévu.

AUJOURD'HUI

Beaucoup de copropriétés tardent à voter des travaux de rénovation, notamment énergétique, pourtant nécessaires à l'entretien à long terme de l'immeuble et à la diminution des factures et des consommations. Les décisions en copropriétés, faute de diagnostic, de préparation et d'anticipation collective, sont très difficiles à faire aboutir.

DEMAIN

Les copropriétaires devront obligatoirement réaliser un DPE à l'échelle de l'immeuble et un plan de travaux sur dix ans. Cela incitera fortement à anticiper et provisionner pour les travaux, afin de déclencher plus facilement une décision commune.

Un PPPT est-il obligatoire ?

Oui, pour les copropriétés de plus de 15 ans en :

- 2023 si > 200 lots d'habitation, bureau et commerce
- 2024 si > 50 lots d'habitation, bureau et commerce
- 2025 pour toutes

Exception : si un DTG ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, la copropriété est dispensée de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

Référence légale : [loi Climat & Résilience \(article 171\)](#)

Que contient un PPPT ?

Ce projet de PPT comprendra, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que d'un DPE/audit ou d'un DTG déjà réalisé :

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 d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre
2. Une estimation du niveau de performance que les travaux mentionnés ci-dessus permettent d'atteindre
3. Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation
4. Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années

Référence légale : [loi Climat & Résilience \(article 171\)](#)

Quel est l'impact d'un PPPT sur le fond travaux ?

L'impact est double :

- Effet plancher. Le montant de la cotisation annuelle au fonds travaux doit être supérieur à 2,5% du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux.
- Effet plafond. Le syndicat des copropriétaires peut suspendre les cotisations au fonds travaux lorsque son montant excède 50% du montant des travaux prévus dans le plan adopté.

Référence légale : [loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 \(article 14-2-1\)](#)

Pour mémoire : l'ouverture d'un compte pour le fond travaux est obligatoire pour toute copropriété de plus de 10 ans.

A partir de quel document peut être élaboré un PPPT ?

Un PPPT est réalisé à partir d'une **analyse du bâti et des équipements*** de l'immeuble ainsi qu'un **DPE collectif ou audit énergétique** (selon la taille de la copropriété). Si la copropriété est soumise à la réalisation d'un DTG, il peut servir de base à la réalisation du PPT.

*L'analyse du bâtiment et des équipements se fait à partir des documents déjà existants dans la copropriété et grâce à des études complémentaires si nécessaire. [Exemple de plan d'étude des caractéristiques d'un immeuble](#)

Qui peut établir un PPPT ?

Tout professionnel, personne morale ou physique ayant des compétences dans le bâtiment (précisées par le décret) et justifiant de ces compétences par un diplôme, un titre professionnel ou une certification de qualification professionnelle. Ce professionnel doit attester sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard du syndic.

Référence légale : [décret n° 2022-663 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.

Comment se vote un PPPT et comment se votent les travaux conseillés ?

Un professionnel est désigné lors de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24 (majorité des copropriétaires présents, représentés et ayant voté par correspondance).

Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision. Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, soumise à la majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires).

Au regard des décisions prises par l'AG, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque AG appelée à approuver les comptes :

- soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de PPT, s'il n'a pas été adopté,
- soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du PPT précédemment adopté.