



Formation adhérents

Etablir la Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) de sa copropriété

Jeudi 31 août 2023

Ivan Fritel

Thermicien au sein du pôle rénovation et énergie des copropriétés

Sommaire de la formation du 31/08/2023

- 1. Le contexte réglementaire**
- 2. Qu'est-ce qu'un Plan Pluriannuel de Travaux ?**
- 3. Comment établir un projet de Plan Pluriannuel de Travaux ?**

1^{ère} partie

Le contexte réglementaire

1. La réalisation du DPE collectif est généralisée

Avant la loi Climat, 2 obligations coexistaient :

- ✓ Copropriétés de moins de 50 lots en chauffage collectif => DPE collectif ;
- ✓ Copropriétés de plus de 50 lots en chauffage collectif => audit énergétique.

→ **Par défaut, les autres copropriétés n'avaient aucune obligation.**

La loi Climat a modifié l'article L126-31 du code de la construction et de l'habitation (CCH) :

« Art. L. 126-31.-Tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 dispose d'un diagnostic de performance énergétique réalisé dans les conditions prévues à l'article L. 126-26.

« Ce diagnostic est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C au sens de l'article L. 173-1-1. » ;

1^{er} janvier 2024	Les copropriétés de plus de 200 lots
1^{er} janvier 2025	Les copropriétés entre 51 et 200 lots
1^{er} janvier 2026	les copropriétés de moins de 50 lots

La mention de l'audit énergétique a été supprimé de l'article L126-31 du CCH, son obligation de réalisation n'existe donc plus pour les copropriétés en chauffage collectif de + de 50 lots.

A SAVOIR : Le DPE et l'audit énergétique ne repose pas sur la même méthodologie de réalisation.

Le DPE est un outil d'observatoire général qui standardise les bâtiments pour pouvoir les comparer entre eux et offrir des informations linéaires mais par conséquent relativement théoriques.

L'audit énergétique est un outil de diagnostic thermique qui repose sur une méthode comportementale s'attachant à déterminer les consommations réelles de la copropriété dans un objectif d'amélioration énergétique beaucoup plus opérationnel.

2. Le nouveau DPE 2021

La fiabilisation du DPE était l'un des objectifs du plan de rénovation énergétique des bâtiments, lancé par le Gouvernement en avril 2018. Les premiers décrets ont été publiés en décembre 2020 pour modifier le DPE à compter du 1er juillet 2021.

- ❑ **La méthode de calcul** du DPE a été modifiée avec l'abandon de la « méthode facture » et la généralisation de la méthode 3 CL pour tous les logements.
- ❑ **Les critères d'usages** prédéfinis ont été réévalués afin d'être plus proche de la réalité et les postes de consommations pris en compte sont passés à 5 (comme pour l'audit énergétique).
- ❑ **Une nouvelle étiquette** fonctionnant à deux entrées a été créée : l'étiquette des consommations énergétiques et celle des émissions de gaz à effet de serre ont fusionné en une seule pour établir le résultat du DPE sur la valeur la plus pénalisante.
- ❑ **L'opposabilité juridique** du DPE (comme autres diagnostics immobiliers). A noter que les recommandations travaux ont conservé un caractère informatif.

3. L'obligation de rénover

- ❑ **L'obligation de rénover les logements en fonction de leur étiquette de classement et selon un calendrier défini.**

L'article L173-2 du CCH impose la rénovation énergétique avant le 1er janvier 2028 de tous les bâtiments d'habitation classés F ou G.

- Sinon : informations en cas de vente ou de mise en location de l'obligation de rénover = baisse de la valeur des biens énergivores

- ❑ **L'interdiction d'augmenter ou de réviser les loyers pour les passoires thermiques dès le 22/08/2022.**

- ❑ **L'interdiction progressive de louer des logements trop énergivores et donc une obligation de les rénover pour pouvoir signer un bail ou pour éviter de baisser le loyer.**

L'article 160 de la loi Climat modifie la loi de 1989 qui régit les baux d'habitation: un logement décent est défini également par son étiquette DPE

1^{er} janvier 2025	Classes A à F
1^{er} janvier 2028	Classes A à E
1^{er} janvier 2034	Classes A et D

Questions / réponses

2^{ème} partie

Qu'est-ce qu'un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) ?

1. Définition

- Le PPT est un outil destiné à planifier les travaux sur 10 ans en intégrant les travaux à réaliser de manière urgente et ceux qui apportent le meilleur gain énergétique.
- Le projet de PPT est réalisé à partir soit d'une analyse du bâti et des équipements de la copropriété combinée à un DPE collectif soit d'un DTG puis est soumis à l'AG qui en votera l'adoption de tout ou partie.
- Une fois voté, le PPT intègre le carnet d'entretien de la copropriété et le syndic doit ensuite mettre à l'ordre du jour de l'AG les travaux prévus selon l'échéancier du PPT.
- Le PPPT doit ensuite être actualisé tous les 10 ans.
- Son contenu est défini par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 :
 - 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 ;
 - Une estimation du niveau de performance que ces travaux permettent d'atteindre ;
 - Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
 - Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

✓ Attention

La notion de **plan de travaux** s'oppose à la notion de **scénarios travaux**.

La plupart des aides financières reposent pourtant sur la notion de bouquet :

- Ma Prime Rénov Copropriété => 35% de gain énergétique ;
- CEE : BART TH 145 => 35% de gain énergétique ;
- CEE par poste : pas de notion de scénarios mais ils peuvent se cumuler avec MPR

2. Obligation de réalisation

- Concerne tous les immeubles d'habitation en copropriété qui ont réceptionné les travaux depuis plus de 15 ans.
- C'est la réalisation du **projet** de PPT qui est obligatoire, c'est ensuite l'AG qui vote l'acceptation de tout ou partie du plan.
- L'obligation de réalisation du projet de PPT suit le calendrier suivant :

Au 1 ^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
Au 1 ^{er} janvier 2024 pour celles entre 51 et 200 lots ;
Au 1 ^{er} janvier 2025 pour celles de 50 lots et moins

⚠ On ne considère que les lots principaux (habitation, bureaux, commerces) ⚠

3. Articulation avec le fonds travaux

- Un fonds travaux doit être constitué 10 ans après la réception des travaux de l'immeuble. Celui-ci est défini par l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965.
- Ce fonds travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Lorsque l'assemblée générale a adopté un PPT, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5% du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5% du budget prévisionnel.
- Le syndicat des copropriétaires peut décider de suspendre les cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel et 50% du montant des travaux prévus dans le PPT.
- Lorsqu'un PPT est adopté, le fonds travaux ne peut être utilisé que pour financer :
 - L'élaboration du projet de PPT ou la réalisation du DTG ;
 - Les travaux prévus dans le PPT adopté en AG ;
 - Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence pour la sauvegarde de l'immeuble ;
 - Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

- ✓ Proposition d'un échancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années

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 la recommandations (R, U)	Gain énergétique kWh EP	Gain énergétique %
Cour	Réfection du sol et des réseaux enterrés	35 000 €	Sans objet	Sans objet	Sans objet
façades	Ravalement de la façade coté rue	42 000 €	R = 4,4 m2.k/W	250 kWhep	25
Toiture	Réfection et isolation de la toiture	25 000 €	R = 6 m2.k/W	160 kWhep	16
Évacuation eau usée	Réfection des colonnes EU/EV	12 000 €	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Alimentation eau	Réfection des colonnes d'alimentation d'eau	37 000 €	Sans objet	Sans objet	Sans objet

TOTAL	151 000 €
--------------	------------------

Calcul de la cotisation minimum annuelle du fond travaux*	3 775 €
--	----------------



*ne peut être inférieur à 2,5 % du montant total du PPT. A défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné au même article 14-1.

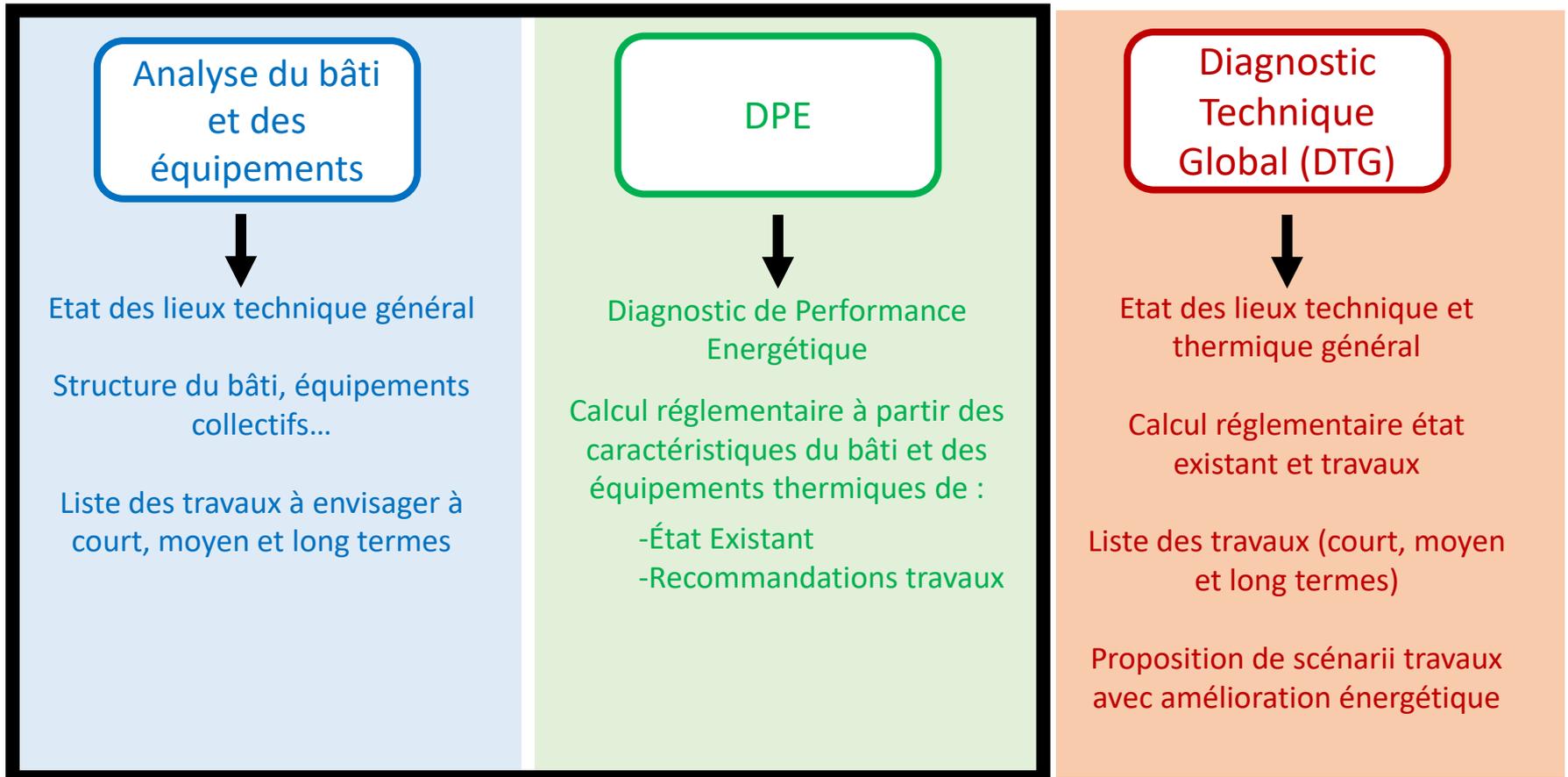
Questions / réponses



3ème partie

Comment établir un projet de Plan Pluriannuel de Travaux ?

« Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir **d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique** mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation, sauf lorsque l'exemption prévue au deuxième alinéa du même article L. 126-31 s'applique, et, le cas échéant, à partir **du diagnostic technique global** prévu à l'article L. 731-1 du même code »



1. Réaliser un projet de PPT avec un audit architectural combiné à un DPE collectif

- Nécessite de faire intervenir 2 prestataires indépendants ce qui peut se révéler fastidieux et apporter un manque de cohérence entre le volet technique et thermique.
- Pour éviter cela, il est important d'organiser une visite conjointe de la copropriété.
- Une autre solution est de se tourner vers un architecte travaillant déjà avec un thermicien/diagnostiqueur ou alors vers un bureau d'études possédant toutes les compétences en interne.
- Cette méthode est généralement la plus avantageuse financièrement pour les copropriétés mais n'est soumise à aucune aide.

Avantages	Inconvénients
Liste de préconisations travaux claire	Préconisations travaux regroupés en liste et non en bouquet travaux
Prix plus abordable	Potentiel manque de cohérence entre le volet technique et thermique

2. Réaliser un projet de PPT avec un Diagnostic Technique Global (DTG)

- Le DTG est un diagnostic complet comprenant au moins :
 - « 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 présent code. »
- Le DTG a une validité de 10 ans et n'est pas obligatoire pour les copropriétés.
- Cette méthode est plus complète que la précédente mais est également plus chère. Elle est néanmoins subventionnée à hauteur de 5 000 € pour les copropriétés situées à Paris et dans la Métropole du Grand Paris.
- Pour bénéficier de l'aide, le DTG doit respecter un référentiel mis en place par l'ARC et l'APC. Ce référentiel encadre les étapes, les moyens et le contenu du DTG car sa définition réglementaire est assez sommaire.

Avantages	Inconvénients
Contenu plus complet	Définition large et peu encadrée
Préconisations regroupées en bouquet travaux	Pas d'ingénierie financière obligatoire
Peut être financé par les pouvoirs publics	Prix plus cher

3. Réaliser un projet de PPT lorsque des diagnostics ont déjà été réalisés

- Il est possible que la copropriété ait déjà réalisé certaines études thermiques ou structurelles que ce soit pour des projets de rénovation ou pour satisfaire d'anciennes obligations réglementaires.
→ Nécessité d'adapter la méthodologie au cas par cas.

Diagnostic déjà réalisé dans la copropriété	Contenu du devis pour élaborer un PPT
Audit énergétique	Audit architectural et DPE collectif
DPE collectif	Audit architectural
Audit architectural	DPE collectif
DTG ou audit global	DPE collectif

- Pour être utilisé afin de réaliser un projet de PPT, un ancien audit architectural doit respecter certains critères :
 - Visite exhaustive des bâtiments et équipements ;
 - Les travaux préconisés doivent comporter un échancier et un coût approximatif.
- Si un audit énergétique a récemment été réalisé dans la copropriété, il est conseillé de contacter le bureau d'études l'ayant réalisé afin de lui demander de le mettre à jour pour qu'il soit compatible avec la réalisation d'un projet de PPT.

4. Les qualifications des professionnels

- Les compétences et les garanties exigées pour les professionnels établissant un projet PPT sont fixées par le décret n°2022-663 du 25 avril 2022.
- L'entreprise missionnée doit entre autres justifier de compétences dans le domaine du bâtiment (modes constructifs, matériaux, techniques, pathologies...), de ses équipements, de la thermique ainsi que les domaines législatifs et juridiques.
- Le professionnel doit être diplômé à minimum d'une formation BAC+3 ou équivalent.
- L'entreprise doit également attester sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance vis-à-vis du syndic sauf accord explicite de l'AG.
- Ces compétences et garanties exigées pour la réalisation d'un projet de PPT sont similaires que celles demandées pour la réalisation d'un DTG. Des connaissances supplémentaires sont cependant requises dans la gestion financière des copropriétés permettant d'analyser les documents de gestion et la capacité d'investissement du syndicat et des copropriétaires.

5. Exploiter un PPT ou un DTG

- La liste des travaux préconisés dans le PPT permet à la copropriété de prévoir les travaux à réaliser dans la copropriété pour les 10 prochaines années, que ce soient des travaux destinés à la sauvegarde de l'immeuble ou pour l'amélioration de sa performance énergétique.
- L'articulation du PPT avec le fonds travaux permet d'anticiper le financement des travaux.
- Alors qu'un projet de PPT consiste en une liste de travaux, le DTG va plus loin en proposant également des scénarios travaux dont un doit être énergétiquement ambitieux. Le but de ce dernier est d'atteindre si possible les 35% d'économie d'énergie, nécessaires pour solliciter MaPrimeRenov' Copropriétés.
- Cette aide finance jusqu'à 25% des travaux dans la limite de 25 000 € par logement si les travaux permettent un gain énergétique d'au moins 35% et si au moins 75% des lots principaux sont des résidences d'habitation principale.
- Le DTG peut contenir un volet financier qui détaille sommairement les aides mobilisables et le reste à charge pour chaque copropriétaire selon la typologie du logement (T2, T3, T4...). Ce volet financier est déterminant pour que les copropriétaires puissent avoir une idée plus précise du coût des travaux et ainsi faciliter leur prise de décision en AG.

Questions / réponses

LES ÉTAPES DE LA RÉNOVATION

ARC

ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRÉTÉ

