

A low-angle, upward-looking photograph of several tall skyscrapers against a clear blue sky. The buildings are arranged in a circular pattern around the center, creating a sense of height and scale. The perspective is from the ground looking up, making the buildings appear to converge towards the top of the frame.

23EDTIP032

Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)

IUT St Nazaire

Texte de Référence

- ▶ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- ▶ **Article 14-2**
- ▶ **Version en vigueur depuis le 01 janvier 2023**
- ▶ Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 171 (V)
- ▶ I.-A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les dix ans.

Texte de Référence

- ▶ 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 dès lors que ce dernier a été réalisé :

Texte de Référence

- ▶ 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 au sens de l'article [L. 173-1-1](#) dudit code que les travaux mentionnés au 1° du présent I 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.

Texte de Référence

- ▶ Si le diagnostic technique global mentionné au deuxième alinéa du présent I ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

Le projet de plan pluriannuel de travaux est établi par une personne disposant des compétences et des garanties précisées par décret, pouvant différer de celles du tiers mentionné à l'[article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation](#).

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Texte de Référence

- ▶ Les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le diagnostic technique global sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble prévu à l'article 18 de la présente loi.

II.-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, qui est soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Texte de Référence

- ▶ Au regard des décisions prises par l'assemblée générale mentionnée au premier alinéa du présent II, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, s'il n'a pas été adopté, soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté.

III.-Dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre Ier du livre V du code de la construction et de l'habitation, l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté dans les conditions prévues au II du présent article, afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.

Texte de Référence

- ▶ A défaut de transmission du plan pluriannuel de travaux adopté dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si le plan transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel de travaux, en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier.

Dès réception du projet de plan pluriannuel de travaux notifié par l'autorité administrative, le syndic convoque l'assemblée générale, qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan.

Est-ce que le PPT remplace le DTG ?

- ▶ Alors que le PPT est un planning qui détaille les travaux à effectuer dans le cadre d'une rénovation ou d'un entretien de copropriété, le DTG est un autre document avec des fins différentes. Le DTG, pour diagnostic technique global, est élaboré pour évaluer l'état de l'immeuble en question.
- ▶ Les deux documents peuvent être liés !!

Le diagnostic technique global et le plan pluriannuel de travaux répondent à un même objectif : évaluer l'état des copropriétés et les inciter à engager des travaux de mise en conformité.

Alors quelle est la différence entre DTG et PPT ? Voici un tableau de comparaison entre ces deux procédures.

	Diagnostic technique global (DTG)	Plan pluriannuel de travaux (PPT)
Création	Loi Alur promulguée en mars 2014	Loi Climat et Résilience promulguée en août 2021
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Connaître l'état général des immeubles en termes de sécurité, de conformité et de santé financière 	<ul style="list-style-type: none"> - Garantir le bon entretien et la sauvegarde des immeubles - Assurer la sécurité des habitants - Engager la rénovation énergétique des copropriétés
Contenu	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse des parties communes et des équipements collectifs - Etat technique au regard des obligations légales et réglementaires - Etat de la santé financière du syndicat des copropriétaires - Recommandations d'améliorations en termes de gestion de l'immeuble - DPE collectif - Recommandations de travaux à effectuer sur 10 ans et estimation de leur coût 	<ul style="list-style-type: none"> - DPE collectif - Liste des travaux à réaliser classés par ordre de priorité - Estimation de leur coût - Estimation des résultats en termes d'amélioration des performances énergétiques et de réduction des émissions de gaz à effet de serre - Planification des travaux sur 10 ans
Obligation	<ul style="list-style-type: none"> - Copropriété soumise à une procédure d'insalubrité - Mise en copropriété d'un immeuble de plus de 10 ans 	Copropriétés de plus de 15 ans comptant : <ul style="list-style-type: none"> - Plus de 50 lots : depuis 2023 - Moins de 50 lots : à partir du 1er janvier 2025
Exemption		Existence d'un DTG ne montrant aucun besoin de travaux sur les 10 prochaines années
Aide financière	Aide locale à travers le dispositif Coach Copro dans certaines villes comme Paris ou Bordeaux	

Qu'est-ce que le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) ?

- ▶ Un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) a, quant à lui, été instauré par la loi Climat et résilience. Ce bilan s'appuie sur deux études complémentaires :
 - Une **étude technique** (un DTG ou un audit architectural)
 - Une **étude énergétique** (un DPE collectif ou un audit énergétique)
- ▶ Le PPPT comprend plusieurs Plans Pluriannuels de Travaux (PPT), autrement dit des scénarios de travaux à envisager sur les 10 prochaines années, tout en ayant une estimation des coûts engendrés.
- ▶ Le Projet de PPT devient progressivement obligatoire pour les copropriétés de plus de 15 ans :
 - **1er janvier 2023** pour celles de plus de 200 lots
 - **1er janvier 2024** pour celles comptant entre 51 et 200 lots
 - **1er janvier 2025** pour celles de 50 lots ou moins
- ▶ En d'autres termes, l'élaboration du PPPT ainsi que le vote en assemblée générale (de l'adoption ou non d'un des PPT) est obligatoire.

Introduction



- ▶ Un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) est un outil de planification stratégique utilisé pour anticiper, organiser et budgétiser des travaux de maintenance, de rénovation ou de construction sur une période donnée, généralement entre 5 et 10 ans. Cet outil est essentiel pour la gestion des actifs immobiliers, permettant de maintenir et d'améliorer les infrastructures tout en répartissant les coûts sur plusieurs années.

Objectifs du PPT

- ▶ 1. Anticipation des besoins : Identifier les travaux à réaliser à court, moyen et long terme.
- ▶ 2. Planification budgétaire : Répartir les dépenses de manière équilibrée sur plusieurs années pour éviter les pics de coûts.
- ▶ 3. Préservation du patrimoine : Assurer la pérennité et la valorisation des biens immobiliers.
- ▶ 4. Conformité réglementaire : Respecter les obligations légales et réglementaires en matière de sécurité, d'accessibilité, et d'efficacité énergétique.

Étapes d'Élaboration d'un PPT

► **État des lieux initial**

- **Inventaire des actifs** : Liste des bâtiments et infrastructures concernés.
- **Diagnostic technique** : Évaluation de l'état actuel des structures, des équipements, et des installations.

Étapes d'Élaboration d'un PPT

► Définition des priorités

- **Critères d'urgence** : Sécurité, conformité réglementaire, protection des biens.
- **Critères d'importance** : Impact sur l'activité, confort des usagers, économies d'énergie.

► Estimation des coûts

- **Devis et consultations** : Sollicitation de devis auprès de prestataires pour les différents travaux.
- **Budget prévisionnel** : Évaluation globale des coûts et répartition annuelle des dépenses.

Étapes d'Élaboration d'un PPT

► **Planification des travaux**

- **Calendrier** : Programmation des interventions sur la période définie.
- **Coordination** : Organisation logistique des chantiers pour minimiser les perturbations.

► **Financement**

- **Sources de financement** : Subventions, emprunts, fonds propres.
- **Plan de trésorerie** : Gestion des flux financiers pour assurer la disponibilité des fonds nécessaires.

Étapes d'Élaboration d'un PPT

► **Suivi et mise à jour**

- **Suivi des travaux** : Contrôle de l'avancement et de la qualité des travaux réalisés.
- **Mise à jour régulière** : Réévaluation annuelle des priorités et des coûts pour adapter le plan aux évolutions et imprévus.

Exemples de Travaux Inclus dans un PPT

- ▶ **Maintenance courante** : Petites réparations, entretien régulier.
- ▶ **Rénovation** : Réfection des toitures, des façades, modernisation des installations techniques (chauffage, électricité).
- ▶ **Mise aux normes** : Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, efficacité énergétique.
- ▶ **Nouveaux projets** : Extensions de bâtiments, constructions nouvelles, aménagements paysagers.

Avantages du PPT

- **Gestion proactive** : Permet d'anticiper les problèmes avant qu'ils ne deviennent critiques.
- **Optimisation des ressources** : Répartition optimale des ressources humaines et financières.
- **Transparence** : Facilite la communication avec les parties prenantes (propriétaires, locataires, autorités).
- **Valorisation immobilière** : Maintien et augmentation de la valeur des actifs immobiliers.

Conclusion

- ▶ Le Plan Pluriannuel de Travaux est un outil indispensable pour la gestion efficace et durable des biens immobiliers. Il permet de planifier, budgétiser et réaliser des travaux de manière structurée, assurant ainsi la pérennité et la valorisation des infrastructures tout en maîtrisant les coûts et les risques. La mise en place d'un PPT bien conçu et régulièrement mis à jour est un gage de bonne gestion et de prévoyance pour toute organisation propriétaire de biens immobiliers.

À quelle fréquence le PPT doit-il être actualisé ?

- ▶ Le PPT doit être actualisé tous les 10 ans.
- ▶ Comment est contrôlé le PPT ?
- ▶ Le maire ou le préfet ou le président d'établissement public de coopération intercommunale peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le PPT adopté pour vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.
- ▶ Dès réception du projet de PPT notifié par le maire ou le préfet ou le président d'établissement public de coopération intercommunale, le syndic doit convoquer l'assemblée générale pour se prononcer sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan.
- ▶ Acte du maître d'ouvrage (généralement le promoteur) qui traduit son intention d'accepter les travaux réalisés

À quelle fréquence le PPT doit-il être actualisé ?

- ▶ Toutefois, le syndicat des copropriétaires est dispensé de cette mise en place si le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des 10 années qui suivent son élaboration.

Exemples de Plans Pluriannuels de Travaux (PPT)

- ▶ **Exemple 1 : Plan Pluriannuel de Travaux pour une Copropriété**
- ▶ **Contexte** : Une copropriété de 50 logements répartis sur deux bâtiments, construite dans les années 1980.
- ▶ **Durée du plan** : 10 ans

Exemples de Plans Pluriannuels de Travaux (PPT)

▶ **Travaux prévus :**

▶ **Année 1-2 :**

- **Rénovation des toitures :** 150 000 €
- **Réfection des façades :** 200 000 €

▶ **Année 3-4 :**

- **Mise aux normes électriques des parties communes :** 50 000 €
- **Remplacement des chaudières :** 80 000 €

Exemples de Plans Pluriannuels de Travaux (PPT)

- ▶ **Année 5-6 :**
 - **Ravalement des halls d'entrée et cage d'escaliers :** 30 000 €
 - **Installation d'un système de vidéosurveillance :** 20 000 €

- ▶ **Année 7-8 :**
 - **Réfection des parkings et des allées :** 70 000 €
 - **Amélioration de l'éclairage extérieur :** 15 000 €

- ▶ **Année 9-10 :**
 - **Isolation thermique par l'extérieur :** 250 000 €
 - **Réfection des espaces verts :** 25 000 €

- ▶ **Budget total :** 890 000 €

Exemples de Plans Pluriannuels de Travaux (PPT)

- ▶ **Exemple 2 : Plan Pluriannuel de Travaux pour une Université**
- ▶ **Contexte** : Une université avec plusieurs bâtiments administratifs, salles de cours, bibliothèques et laboratoires.
- ▶ **Durée du plan** : 7 ans
- ▶ **Travaux prévus** :
- ▶ **Année 1-2** :
 - **Rénovation de la bibliothèque centrale** : 500 000 €
 - **Modernisation des laboratoires de recherche** : 300 000 €

Exemples de Plans Pluriannuels de Travaux (PPT)

- ▶ **Année 3-4 :**
 - **Réhabilitation des bâtiments administratifs :** 200 000 €
 - **Installation de systèmes de sécurité incendie :** 150 000 €

- ▶ **Année 5-6 :**
 - **Réfection des toitures et isolation :** 400 000 €
 - **Mise aux normes d'accessibilité :** 100 000 €

- ▶ **Année 7 :**
 - **Construction d'une nouvelle aile pour les salles de cours :** 1 000 000 €
 - **Amélioration des infrastructures sportives :** 250 000 €

- ▶ **Budget total :** 2 900 000 €

Exemples de Plans Pluriannuels de Travaux (PPT)

- ▶ Exemple PPT DTG
Rapport

Conclusion

► Conclusion

- Ces exemples montrent la diversité des travaux que peut couvrir un Plan Pluriannuel de Travaux, selon le type de structure concernée (copropriété, université, mairie). Chaque plan est unique et doit être adapté aux besoins spécifiques et aux priorités de l'organisation ou de la communauté. Un PPT bien conçu permet de structurer et de gérer efficacement les interventions nécessaires tout en assurant la maîtrise des coûts sur le long terme.