

# Réunion - Conférence IP2I du 31 janvier 2022

## Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) dans les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation

intervenant :

**Mickaël Terrom, Directeur métier Génie Energétique,  
ACCEO, 0760693068 [mickael.terrom@acceo.eu](mailto:mickael.terrom@acceo.eu)**

# Décryptage de la Loi

Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux - PPPT

# Contexte

Les dernières évolutions réglementaires à connaître

# Loi Climat et Résilience

Que retenir des nouvelles obligations en copropriétés ?

**2024**

- ▶ **Obligation de réaliser un DPE collectif** pour les copropriétés dont la date de Permis de Construire < 01/01/2013

**2028**

- ▶ **Interdiction de louer les logements** les plus énergivores sans rénovation (**Lettre F**)

**2023**

- ▶ **Impossibilité d'augmenter les loyers** des logements en **Lettre F ou G** sans rénovation énergétique
- ▶ **Obligation de réaliser un Projet Plan Pluriannuel de Travaux** pour les copropriétés de plus de 15 ans

**2025**

- ▶ **Interdiction de louer les logements** les plus énergivores sans rénovation (**Lettre G**) => décret du 13/01/21

**2034**

- ▶ **Interdiction de louer les logements** les plus énergivores sans rénovation (**Lettre E**)

# La refonte du DPE en copropriété

Un Diagnostic devenu « opposable »

## DPE Nouvelle version

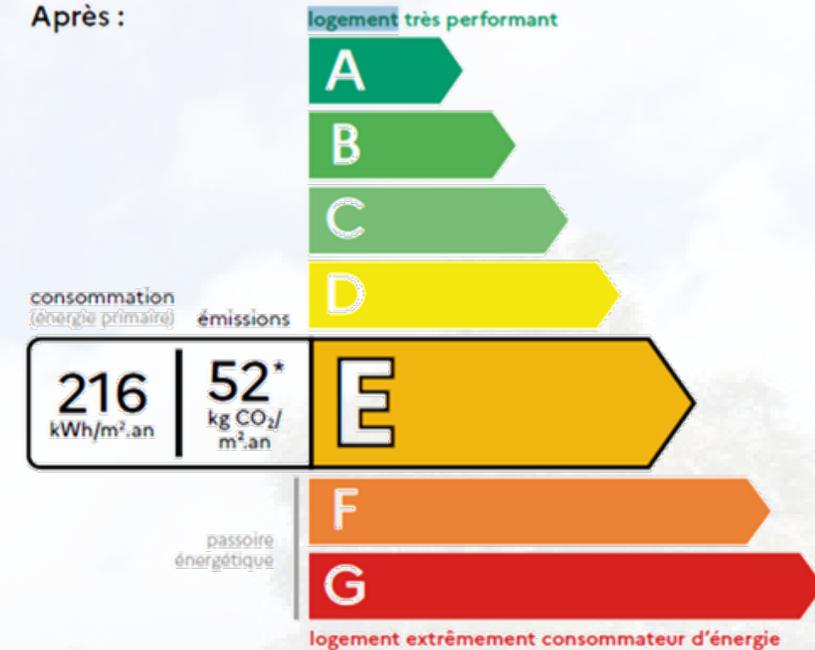
- ▶ En vigueur à partir du 01/07/2021
  - > Refonte importante pour être plus fiable
- ▶ DPE réalisés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 => DPE valide jusqu'à fin 2022
- ▶ DPE réalisés avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021 => DPE valide jusqu'à fin 2024

**Attention : les DPE Collectifs en copropriété ne seront pas réalisables avant le 1<sup>er</sup> avril 2022 car les logiciels agréés par l'Etat ne sont pas « finalisés »**

## Obligation de DPE Collectif en copropriété (logements, de bureaux ou de commerces)

- ▶ Habitations collectives : dépôt PC < 1er janvier 2013
- ▶ DPE collectif à renouveler tous les 10 ans
- ▶ Délais :
  - ✓ 01 janvier 2024 copropriétés > 200 lots principaux
  - ✓ 01 janvier 2025 copropriétés de 51 lots à 200 lots principaux
  - ✓ 01 janvier 2025 copropriétés ≤ 50 lots principaux

Après :



# La refonte du DPE en copropriété

Un Diagnostic devenu « plus précis »

**Disparition des DPE « sur factures »**

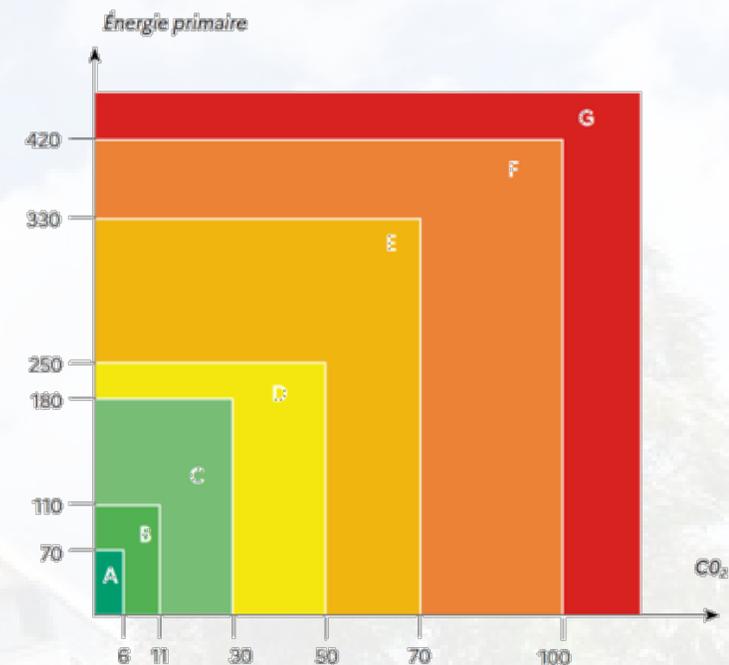
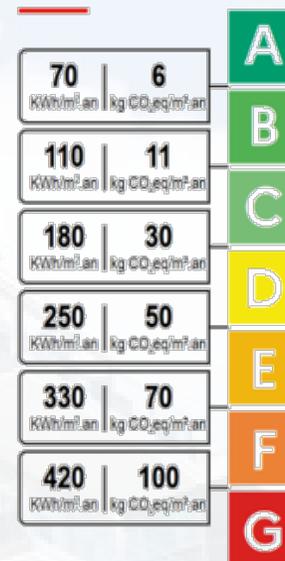
**Un classement via un double seuils (Energie / Carbone)**

- ▶ Le niveau le plus contraignant défini la lettre
- ▶ Le Gaz et le Fioul pénalisés car fortement émissifs de CO<sub>2</sub>

**Un DPE plus complexe à réaliser**

- ▶ Mesures et relevés plus importants
- ▶ Nombre de visites de logements cadrées par la Loi

Nouveaux double-seuils des étiquettes de performance énergétique



## Nombre de logements à visiter obligatoirement en fonction du nombre de logements dans chaque bâtiment

Règles communes à tous les bâtiments	
De 31 à 100 logements	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1 logement de chaque typologie (T1, T2, T3, ...);</li><li>• 1 logement sur chaque type de plancher bas (sous-sol, vide sanitaire, terre-plein, ...);</li><li>• 1 logement en étage intermédiaire;</li><li>• 1 logement sous chaque type de plancher haut (combles perdus, toiture terrasse, combles aménagés, ...).</li></ul>
Plus de 100 logements	<ul style="list-style-type: none"><li>• ≥ 10% du nombre total d'appartements de l'immeuble;</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• au minimum 10 logements et ≥ 5% du nombre total d'appartements de l'immeuble.</li></ul>

# Décryptage de la Loi

Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux - PPPT

# Décryptage de la Loi

## Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

### Pour Qui ?

#### Pour toutes les Copropriétés :

- ▶ De plus 15 ans (date réception travaux construction)
- ▶ A usage total ou partiel d'habitation (logements, bureaux & Commerces)

**Seule exception : Les Copropriété ayant réalisé un DTG qui ne fait apparaitre aucun travaux à prévoir (sur 10 ans)**



# Décryptage de la Loi

## Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

### Pour Quand ?

Toute copropriété devra disposer de son PPPT à partir du :

- ▶ **1<sup>er</sup> janvier 2023** pour les plus de 200 lots (logements, bureaux & Commerces),
- ▶ **1<sup>er</sup> Janvier 2024** entre 51 et 200 lots (logements, bureaux & Commerces),
- ▶ **1<sup>er</sup> Janvier 2025** au plus de 50 lots (logements, bureaux & Commerces)

Ce Projet de Plan Pluriannuel de Travaux devra ensuite être renouvelé tous les 10 ans



# Décryptage de la Loi

## Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

### Pour quoi ?

Le but du PPPT est de :

- ▶ Permettre aux copropriétaires d'avoir conscience des travaux pouvant et devant être réalisés,
- ▶ Favoriser l'entretien et l'investissement pour éviter les problématiques d'insalubrité,
- ▶ Favoriser la réalisation de travaux de rénovation énergétique,
- ▶ Simplifier le financement des travaux.



Bien mis en œuvre, le PPPT peut devenir un véritable outil de pilotage permettant de prévoir, hiérarchiser et optimiser les travaux à réaliser dans une copropriété sur les 10 années à venir

# Décryptage de la Loi

## Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)

### Comment le réaliser ?

Via un professionnel disposant de compétences et de garanties particulières à définir par le décret

- ▶ Pour le DTG un professionnel doit être :
  - ✓ un bureau d'études, un thermicien ou un diagnostiqueur immobilier spécialisé en pathologies bâtiment et thermique
  - ✓ justifiant de son impartialité et de son indépendance à l'égard des syndicats, des fournisseurs d'énergie et des entreprises de travaux et d'exploitation/maintenance

### Comment le financer ?

Via le fond de travaux actuel (min 5% du montant des charges) qui peut servir à financer la réalisation du PPPT



# Décryptage de la Loi

## Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)

### Que doit contenir le PPPT ?

#### Le Projet de Plan Pluriannuel de travaux doit inclure :

- ▶ **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 énergétique** des travaux préconisés ;
- ▶ **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.



# Décryptage de la Loi

## Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)

### PPPT et PPT ?

#### Le **PPPT** = **Projet** de Plan Pluriannuel de travaux

- ▶ C'est un rapport intégrant une étude technique et énergétique du bâtiment permettant de proposer 2 ou 3 Plans Pluriannuels de Travaux (PPT) en cohérence par rapport aux besoins de la copropriété.
- ▶ Ce rapport doit permettre à la copropriété de choisir lors d'un vote en AG, le Plan Pluriannuel de travaux qu'elle souhaite mettre en œuvre.

#### Le **PPT** = Plan Pluriannuel de Travaux

- ▶ C'est un projet composé d'un ensemble de travaux à réaliser sur les 10 prochaines années, d'un planning de réalisation de ces travaux et d'une estimation du coût et des gains pour chacun des travaux prévus.



# Décryptage de la Loi

## Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)

### Quelles différences avec le DTG ?

DTG

- 1 Une analyse de l'état apparent des **parties communes et des équipements communs** de l'immeuble
- 2 Une estimation sommaire du **coût des travaux** et leur **hiérarchisation** nécessaires à la bonne conservation de l'immeuble dans les **10 prochaines années**
- 3 Une estimation du **niveau de performance énergétique des travaux** préconisés à partir d'un DPE Collectif de l'immeuble
- 4 Un état de la **situation du syndicat des copropriétaires** au regard des **obligations légales** et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation
- 5 Une analyse des **améliorations** possibles de la **gestion technique et patrimoniale** de l'immeuble

A

B

C

PPPT

# Décryptage de la Loi

## Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)

### Quel est le rôle du syndic ?

Le syndic doit mettre à l'ordre du jour des AG :

- ▶ Les modalités d'élaboration du PPPT => **vote article 24**
- ▶ La présentation du PPPT et la question de l'adoption d'un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) => **vote article 25**
- ▶ Le vote des travaux : Devis entreprises & Maître d'Œuvre => **vote article 25**



Attention, le fond de travaux doit dorénavant obligatoirement couvrir :  
A minima 2,5% du montant estimatif du PPT **ET** 5% du montant des charges

# Décryptage de la Loi

## Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)

### Quelles conséquences ?

**Si un copropriétaire bailleur se retrouve dans l'impossibilité de louer son logement (DPE individuel E,F ou G) en raison du fait que l'AG à voter contre :**

- ▶ l'adoption du PPT
- ▶ La réalisation des travaux d'amélioration énergétique,

Le bailleur peut rechercher juridiquement la responsabilité du Syndicat des copropriétaires

**S'il a été réalisé, le PPPT doit être joint au dossier technique chez le notaire à partir du :**

- ▶ 1<sup>er</sup> Janvier 2024 pour les copropriétés de + de 200 Lots ,
- ▶ 1<sup>er</sup> Janvier 2025 pour les copropriétés de 51 à 200 lots,
- ▶ 1<sup>er</sup> Janvier 2026 pour les copropriétés d'au plus de 50 lots.



# Questions ?

**Comment IP2I peut vous aider à aller plus loin ?**

**Ré-activation du  
Groupe de travail Rénovation Logement :  
*Échanges, présentation des meilleures pratiques***

**Sessions de formation ½ journée : présentiel,  
distanciel ?**

**Etc.**