

Plan pluriannuel de travaux pour les copropriétés de plus de 15 ans : le point avec Cotoit



Dans le cadre de la loi Climat et Résilience et depuis le 1^{er} janvier 2023, les copropriétés de plus de 15 ans doivent se conformer au régime du plan pluriannuel de travaux (PPT). Comment définir ce PPT ? Quelles en sont les conditions ? Comment savoir si sa copropriété est concernée ? Qui le réalise et quelles sont les aides ? De nombreuses questions se posent en effet sur ce document. Cotoit, syndic de copropriété en ligne, apporte quelques explications pour permettre d'y voir plus clair.

Le plan pluriannuel de travaux : définition

Le PPT est un document élaboré par un professionnel (bureau d'étude, diagnostiqueur immobilier...), afin d'organiser un échéancier de travaux sur une période de 10 ans. Il permet ainsi d'anticiper et de planifier les travaux dans les parties communes et répond à trois enjeux principaux : la conservation du bâtiment, la protection des habitants et la rénovation énergétique. Ce dernier doit être mis en place par le syndicat des copropriétaires.

Le plan pluriannuel de travaux détaille ainsi sur 10 ans **l'ensemble des travaux collectifs à mener** dans les parties communes. Son but ? Garantir la sauvegarde de l'immeuble et des équipements communs et contribuer à l'amélioration de **l'efficacité énergétique**.

Une fois passé un délai de 15 ans à partir de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un PPT est établi et actualisé tous les 10 ans. Il contient :

- **l'inventaire des travaux** destinés à rénover l'immeuble et leur classification par ordre de priorité ;
- les **performances énergétiques attendues** une fois les travaux réalisés ;
- **une estimation du coût** des travaux ;
- **l'échéancier des travaux** à entreprendre dans les 10 prochaines années.

La réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux – un rapport grâce auquel sont présentés les différents scénarii de travaux collectifs à engager au sein d'une copropriété – découle soit :

- d'une **analyse préalable du bâti** et des équipements de l'immeuble complétée par un **diagnostic de performance énergétique (DPE)** ;
- du diagnostic technique global (DTG) lorsqu'il est obligatoire, de son **audit énergétique** pour la **mise en copropriété de bâtiments de plus de 10 ans** et pour ceux ayant fait l'objet d'une procédure d'insalubrité sur demande du syndic.

Quelles sont les conditions d'un plan pluriannuel de travaux ?

Certaines conditions sont requises pour que le syndicat des copropriétaires mette en place le PPT.

Les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux doivent tout d'abord être inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires par le syndic. Ces modalités sont votées à la majorité des voix de copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (majorité simple).

Une fois le projet de PPT réalisé, le syndic doit le présenter à la 1^{ère} assemblée générale des copropriétaires suivant son élaboration (ou sa révision).

Si le projet stipule que des travaux doivent être réalisés dans les 10 ans, le syndic doit alors inscrire la question de l'adoption de tout ou partie du projet de PPT à l'ordre du jour de cette assemblée. Cette adoption doit être votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité absolue).

À noter

Si l'assemblée générale n'a pas adopté tout ou partie du projet de PPT ou si la mise en œuvre de l'échéancier du PPT adopté est incertaine, le syndic devra inscrire ces questions à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes.

Ma copropriété est-elle concernée par le plan pluriannuel des travaux ?

Retiré de la réforme du droit de la copropriété en 2019, le PPT a finalement été réintégré dans le cadre de la loi Climat et Résilience en 2021.

Désormais, le syndicat des copropriétaires a l'obligation d'appliquer un projet de PPT **si le bâtiment a plus de 15 ans**.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, les **copropriétés comprenant plus de 200 lots** (partie de bâtiment comportant obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes) à usage de logements, de bureaux ou de commerces sont soumises à cette obligation. Cette mesure s'étendra aux copropriétés comptant entre 51 et 200 lots en 2024, puis à celles de 50 lots ou moins en 2025.

Qui réalise le plan pluriannuel de travaux ?

Selon la nouvelle loi, le PPT doit être confié à une personne **disposant de compétences et de garanties précisées par décret**.

C'est lors de l'assemblée générale que ce professionnel est désigné. Il doit attester de son impartialité et de son indépendance à l'égard du syndic, des fournisseurs d'énergie et des entreprises intervenant sur l'immeuble. De plus, il doit justifier d'une souscription à une assurance de responsabilité civile professionnelle qui précise les compétences couvertes.

Enfin, les modalités d'élaboration du projet de PPT, inscrites à l'ordre du jour par le syndic, sont votées à la **majorité simple**.

Une fois le PPT rédigé, il est présenté aux copropriétaires à l'occasion de la première assemblée générale suivant sa conception. S'il fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, l'adoption de tout ou partie du projet fait partie de l'ordre du jour. Ces résolutions sont soumises à la **majorité absolue**.

Quelles aides pour financer la création d'un plan pluriannuel de travaux ?

Créé par la loi Alur, le **fonds de travaux** élaboré par le syndicat des copropriétaires permet de financer la création du PPT et les travaux réalisés dans son cadre. Il s'agit d'un fonds auquel les copropriétaires contribuent afin d'anticiper le financement de futurs travaux en copropriété.

La cotisation annuelle obligatoire payée par chaque copropriétaire doit respecter deux critères :

- Elle doit représenter au moins 2,5 % du montant total des travaux inscrits dans le plan adopté.
- Elle doit être supérieure ou égale à 5 % du budget prévisionnel de l'année.

Ces cotisations ne sont **pas récupérables**. En effet, les sommes versées ne pourront être remboursées lors de la vente d'un lot.

Comment est contrôlé le plan pluriannuel de travaux ?

Le maire ou le président d'établissement public de coopération intercommunale peuvent à tout moment interpellé le syndic pour transmettre le PPT adopté. Il s'agira pour eux de vérifier que les travaux programmés peuvent **garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants**.

Le maire ou le préfet ou le président d'établissement public de coopération intercommunale peuvent élaborer ou mettre à jour d'office le projet de PPT **à la place et aux frais du syndicat des copropriétaires si le PPT n'est pas transmis à temps**, c'est-à-dire dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande.

Dès que le projet de PPT est réceptionné, le syndic doit convoquer l'assemblée générale pour se prononcer sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce document.

A propos de Cotoit

Au moyen de services à la carte, d'outils pratiques et d'un accompagnement personnalisé, ce syndic professionnel permet d'assurer la gestion administrative, juridique ou encore technique des immeubles. Grâce à ces outils, les copropriétaires souscripteurs ont accès en quelques clics aux informations de l'immeuble : suivi des travaux, entretien, incidents... Cotoit propose aussi une plate-forme collaborative pour interagir entre voisins et avec toutes les personnes concernées (locataires, bailleurs, prestataires...). Les uns et les autres peuvent ainsi discuter, planifier des actions et envisager les assemblées générales. Cotoit offre la possibilité de suivre ces dernières en visioconférence et non plus seulement en présentiel. Avec un système de vote en ligne intégré qui permet aux participants de se prononcer en direct et de visualiser les résultats en temps réel.