



Communiqué de presse

Plan Pluriannuel de Travaux :

l'Adresse appelle à la pédagogie face aux craintes des acheteurs

Paris, le 23 avril 2026 – En vigueur depuis 2023, désormais applicable à l'ensemble des copropriétés françaises depuis le 1^{er} janvier 2025, le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) bouscule le marché immobilier. Outil de transparence voulu par le législateur, il suscite encore trop souvent méfiance et incompréhension chez les acheteurs comme chez les vendeurs et peut conduire même à mettre en péril certaines transactions. Pour l'Adresse, réseau de 360 agences spécialistes de la transaction et de la gestion immobilière, la solution passe avant tout par la pédagogie.

Le Plan pluriannuel de travaux : un outil de pilotage pour un parc vieillissant

La France compte aujourd'hui plus de **870 000 immeubles en copropriété**, soit **13 millions de logements** représentant un tiers du parc résidentiel national, selon une étude de l'Anil sur les données Coproff. Les deux tiers de ces copropriétés ont été construites **avant 1970** et 17 % des logements des copropriétés ont un DPE F ou G. Les besoins en travaux sont donc considérables. Côté gestion des copropriétés, on ne compte que **115 000 copropriétés officiellement en difficulté, soit moins de 15 % du parc, ce qui signifie que l'immense majorité des immeubles collectifs français est correctement gérée et entretenue, contrairement aux idées reçues.**

C'est dans ce contexte que **la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a institué le Plan Pluriannuel de Travaux, obligatoire pour toute copropriété de plus de 15 ans à vocation totale ou partielle d'habitation.** Il s'est déployé progressivement : les copropriétés de **plus de 200 lots depuis le 1^{er} janvier 2023**, celles comptant entre **51 et 200 lots depuis le 1^{er} janvier 2024**, et l'ensemble des copropriétés depuis le **1^{er} janvier 2025.**

Concrètement, le PPT est un document établi par un professionnel qualifié (thermicien, bureau d'études techniques) qui dresse **un état des lieux complet du bâtiment et recense les travaux nécessaires sur une période de 10 ans, classés par ordre de priorité et selon leur urgence** : impact sur la sécurité des occupants, salubrité des parties communes, et valorisation de l'immeuble. Son coût de réalisation se situe généralement **autour de 5 000 à 15 000 euros** en fonction de la taille de la copropriété. « *Le PPT n'est pas une condamnation, c'est un outil de pilotage. Il donne aux copropriétaires et aux acheteurs une vision claire de l'état du bâtiment et des investissements à prévoir sur dix ans. C'est une avancée majeure pour la transparence du marché immobilier et l'entretien des copropriétés* » explique Brice Cardi, **président de l'Adresse.**

Ce que le PPT recense : des travaux variés, pas toujours lourds

Le PPT distingue deux grandes familles de travaux :

Les travaux architecturaux : ravalement de façade, rénovation de toiture, traitement des balcons, mise en conformité incendie, rénovation ou installation d'ascenseurs, réfection des cages d'escalier, réparation de l'étanchéité.

Les travaux énergétiques : isolation de la toiture et des combles, remplacement du système de chauffage, installation d'un système de ventilation, isolation des murs par l'extérieur ou l'intérieur, voire installation de panneaux solaires.

« *Chaque poste détaillé dans le plan pluriannuel de travaux est assorti d'une estimation budgétaire et d'un calendrier indicatif, ce qui permet aux copropriétaires d'anticiper les appels de fonds et d'alimenter le fonds de travaux obligatoire. Mais ce n'est pas une obligation de réaliser les travaux listés... C'est une photographie de l'état du bâtiment à un instant T et une vision à 10 ans* » détaille **Julien Tourtois, président du syndic Pro.Gestion - l'Adresse.**

Un impact négatif sur les acheteurs... souvent injustifié

Dans un contexte de reprise fragile du marché marqué par l'attentisme, **les agents immobiliers du réseau l'Adresse observent un réflexe de méfiance dès lors qu'un PPT mentionne des travaux importants à venir** : un ravalement de façade, la rénovation du système de chauffage collectif, de la toiture ou d'un ascenseur peut représenter plusieurs centaines de milliers d'euros à l'échelle d'une copropriété moyenne, soit **plusieurs milliers d'euros par lot.** « *Face aux montants des travaux indiqué dans le plan pluriannuel de travaux, et ce, même s'ils ne sont pas votés donc sans certitude d'être réalisés dans les années à venir, certains acheteurs redoutent une hausse de leurs charges futures, ce qui les conduit à tenter de négocier davantage le prix à la baisse, ce que les vendeurs refusent parfois... Résultat : des offres non acceptées ou des compromis parfois cassés avant la fin du délai de rétractation* » détaille **Brice Cardi.**

Ce mécanisme de défiance crée un cercle vicieux : des vendeurs qui renoncent à faire établir le PPT, de peur de fragiliser leur position dans la négociation et de voir la valeur de leur bien baisser, et des acheteurs inquiets par l'absence de PPT, craignant que les vendeurs aient des travaux importants à cacher... Alors même que l'absence de PPT n'est pas un signal d'alarme. « *L'absence de PPT peut avoir une explication très simple : son coût n'est pas toujours justifié pour une copropriété bien entretenue. Ce n'est donc pas nécessairement le signe que quelque chose est caché. Pour autant, nous rappelons que le PPT est obligatoire... même si aucune sanction automatique n'est prévue par la loi s'il n'est pas réalisé* » précise Julien Tourtois.

Bon à savoir : le syndicat des copropriétaires est dispensé de réaliser un PPT si un Diagnostic Technique Global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration. L'absence de PPT peut donc signifier simplement que l'immeuble ne nécessite aucune intervention majeure à court ou moyen terme.

À l'inverse, la présence d'un PPT — même avec des travaux programmés — devrait rassurer plutôt qu'inquiéter. « *La réalisation d'un PPT témoigne d'une gestion proactive, d'une copropriété qui se projette dans l'avenir et évite les décisions dans l'urgence, toujours plus coûteuses. Une copropriété ayant adopté un PPT intégrant l'isolation et la rénovation des communs et réalisant les travaux préconisés peut voir la valeur de ses appartements progresser de 5 à 10 % sur quelques*

années » estime Julien Tourtois.

« Notre rôle est d'expliquer qu'un PPT avec des travaux programmés, c'est une copropriété qui anticipe. C'est bien plus rassurant qu'un immeuble sans aucune visibilité sur son entretien futur. Le marché doit apprendre à lire le PPT comme un actif, pas comme un passif » complète Brice Cardi.

Le rôle clé du professionnel : syndic et agent immobilier

Face à ces incompréhensions persistantes, le réseau l'Adresse insiste sur le rôle pédagogique central des professionnels de l'immobilier. Que ce soit le syndic, qui accompagne les copropriétaires dans la lecture et la mise en œuvre du document, ou l'agent immobilier, qui le présente à l'acquéreur potentiel lors de la visite, **leur mission est de replacer le PPT dans son contexte et d'en expliquer la portée réelle. Rappelons qu'en cas de vente, le PPT adopté fait partie des documents obligatoirement remis à l'acquéreur lors de la signature chez le notaire.** *« Chez l'Adresse, nous formons nos agences pour que le PPT devienne un outil de dialogue avec les copropriétaires et non une source d'inquiétude. Un copropriétaire qui comprend à quoi sert le PPT est un copropriétaire qui vote les bons travaux au bon moment et valorise ainsi son patrimoine »* conclut Brice Cardi.

À ne pas confondre : PPT et DPE collectif

Le Plan Pluriannuel de Travaux et le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) collectif sont deux documents distincts mais complémentaires. Le DPE collectif évalue la consommation énergétique globale du bâtiment et lui attribue une étiquette de A à G, mais ne prévoit pas les travaux à effectuer pour l'améliorer. Un bon DPE collectif peut valoriser le DPE individuel de chaque appartement — et donc peser positivement sur sa valeur de marché. La rénovation globale à l'échelle de la copropriété reste toujours plus efficace et moins coûteuse que des rénovations menées lot par lot. **Dans une copropriété, la stratégie collective est la plus pertinente, tant sur le plan technique que financier. Depuis le 1^{er} janvier 2026, les copropriétés de moins de 50 lots sont également soumises à l'obligation de DPE collectif.**

A PROPOS DE L'ADRESSE

Doté de 360 agences immobilières sur toute la France ayant généré un chiffre d'affaires consolidé de 106 millions d'euros en 2021, le réseau l'Adresse place ses clients au cœur de ses préoccupations et les accompagne tout au long de leur vie immobilière. Spécialiste de la transaction ancien et neuf, l'expertise des membres du réseau comprend également les autres métiers de l'immobilier que sont la location, l'administration de biens, le syndic de copropriété et l'immobilier d'entreprise. Créée en 1999 par la FNAIM, l'Adresse est l'une des rares organisations coopératives du secteur de l'immobilier. Reposant sur le principe "un sociétaire = une voix", les sociétaires sont donc engagés dans le réseau et partagent les mêmes valeurs d'union et d'implication personnelle. L'Adresse est membre de la Fédération des Enseignes du Commerce Associé (FCA).