



PPPT

PROJET DE PLAN PURIANNUEL DE TRAVAUX

✓ Notre mission

Notre mission consiste à présenter une liste de travaux collectifs hiérarchisés et échelonnés sur 10 ans, à engager au sein d'une copropriété. Ces travaux doivent être 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 de gaz à effet de serre.

DÉROULEMENT DE LA MISSION

01 PRÉPARATION

Nous effectuons une analyse de l'ensemble des documents suivants : plans, contrats, dossiers de travaux antérieurs, et diagnostics techniques de la copropriété.

- Si le bâtiment dispose d'une installation collective de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire ou de ventilation, nous examinons le descriptif de ces équipements collectifs, leurs auxiliaires, leur mode de gestion, ainsi que les modalités de répartition des frais liés à leurs consommations énergétiques.
- Pour les autres dispositifs collectifs, tels que l'enveloppe extérieure, la toiture, les planchers, plafonds, et cloisons intérieures adjacentes à des locaux non chauffés, nous examinons tout document pertinent sur leurs caractéristiques ayant un impact sur les consommations énergétiques, incluant les dates et descriptions des travaux d'isolation thermique réalisés, les factures associées, ainsi que les diagnostics techniques effectués.

02 VISITE SUR SITE

Notre diagnostiqueur se rend sur place et établit un état des lieux approfondi de l'ensemble des parties communes : clos et ouverts, équipements communs, circulation, façades et toitures. S'il en a la mission, il réalise un DPE immeuble collectif.

03 TRAVAUX ET PLANIFICATION

Notre diagnostiqueur établit une proposition de travaux et une planification. Il effectue un chiffrage sommaire des travaux permettant de garantir la sauvegarde de l'immeuble, la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, la réalisation d'économie d'énergie et la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Il propose aussi une hiérarchisation et une planification des travaux sur les dix prochaines années.

04 RAPPORT FINAL

Suite à la visite, notre diagnostiqueur remet son rapport de mission qui doit être présenté à la première assemblée générale des copropriétaires suivant sa réalisation.

BIENS CONCERNÉS

Toute copropriété datant de plus de 15 ans dont l'immeuble est à destination totale ou partielle d'habitation.

- **Depuis le 01/01/2023** : Les copropriétés de plus de 200 lots*
- **Depuis le 01/01/2024** : Les copropriétés de 51 à 200 lots*
- **Au 01/01/2025** : Les copropriétés de moins de 51 lots*

*Lots principaux de logements, de bureaux, ou de commerces

DURÉE DE VALIDITÉ

10 ans.

DOCUMENTS À FOURNIR

- Plan, contrats, dossier de travaux antérieurs,
- Dossier des diagnostics techniques de la copropriété,
- Description des équipements collectifs, de leurs auxiliaires et de leur mode de gestion ainsi que les modalités de répartition des frais liés aux consommations énergétiques de ces équipements,
- DPE collectif.

EN SAVOIR PLUS

Mieux comprendre le PPPT et son processus de vote

LES SANCTIONS

L'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le PPT adopté. **À défaut, elle peut élaborer ou actualiser d'office le PPPT, en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier.**

D'autre part, **les copropriétaires qui s'estiment lésés par la non réalisation du PPPT pourront se retourner contre le syndicat** et demander réparation au titre de l'Art.14 de la loi du 10 juillet 1995.

QUI PEUT RÉALISER UN PPPT ?

La réalisation du PPPT doit être confiée à un **professionnel impartial, justifiant des compétences et garanties** similaires à la réalisation du Diagnostic Technique Global (DTG).

Il peut donc s'agir d'un **diagnostiqueur immobilier, d'un bureau d'études ou d'un thermicien.**

TEXTES DE LOI

1. **Loi 65-557 du 10 juillet 1965 : Art. 14-2** (version au 1er janvier 2023).
2. **Loi « climat et résilience »** n°2021-1104 du 22 août 2021 : art.171.
3. **Décret 2022-663 du 25 avril 2022** fixant les compétences et garanties exigées pour les personnes établissant le projet de PPT.



QUE CONTIENT UN PPPT ?

1 - La liste des travaux nécessaires pour :

- la sauvegarde de l'immeuble,
- la préservation de la santé et de la sécurité des occupants,
- la réalisation d'économies d'énergie,
- 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) que les travaux mentionnés dans le rapport permettent d'atteindre.

3 - Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation.

4 - Une proposition d'échéancier sur 10 ans pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire.



A retenir :

Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) doit être actualisé tous les 10 ans.

Les travaux prescrits dans le PPT (et éventuellement dans le DTG) ainsi que leur échéancier doivent être intégrés dans le cahier d'entretien de l'immeuble.

VOTE

PROCESSUS DE VOTE

1

Avant la 1ère Assemblée Générale
Le syndic fait établir un devis pour l'élaboration du PPPT.

2

1ère Assemblée Générale
Le syndic vote de la réalisation du PPPT - Article 24.

3

Après la 1ère Assemblée Générale
Réalisation du PPPT.

4

2ème Assemblée Générale
Présentation du PPPT et vote de tout ou partie de celui-ci (Article 25) : c'est-à-dire le choix du PPT.

5

Après la 2ème Assemblée Générale
Mise en place du plan pluriannuel de travaux (PPT).

Les entreprises DUO-DIAG qui assurent cette prestation :

