

Projet Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)

1. PPT : l'outil du logement collectif

Le syndicat de copropriété a, d'après **la loi climat** article 171 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 (sur la base de l'Article 14-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis), un devoir de fournir un document de projet du Plan Pluriannuel de Travaux. Ce document, constitué par un professionnel du bâtiment, aura pour but de présenter un échelonnement de travaux, de mise en conformité et d'améliorations du bâti et ainsi de constituer un guide pour les décisions des copropriétaires dans le budget des dépenses annuelles.

2. PPT : ce que dit la loi

Les **immeubles de plus de 15 ans** à compter de la date de réception sont concernés par l'établissement du PPT. La mise en place de cette démarche concerne :

- Dans un premier temps les ensembles de plus de 200 lots à partir du 1^{er} janvier 2023
- Ensuite, les ensembles compris entre 51 et 200 lots à partir du 1^{er} janvier 2024
- Enfin, les ensembles de moins de 50 lots à partir du 1^{er} janvier 2025

Le syndicat de copropriété doit mettre en place, lors de l'assemblée générale, le vote à la majorité simple des copropriétaires concernant la réalisation du PPT. Une fois réalisé, le projet et ses échéances devront être votés pour approbation à l'assemblée générale suivante.

3. PPT : plus en détails

A travers la mise en place d'échéances sur un **planning de 10 ans**, le PPT propose une entrée dans **un cycle vertueux** de la copropriété en établissant les travaux à prévoir sur court, moyen et plus long terme. Les travaux sont alors prévus et priorisés en fonction de 4 axes :

- 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
- Estimation du **niveau de performance énergétique** et de performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre que les travaux permettent d'atteindre
- Estimation sommaire du **coût de ces travaux** et leur hiérarchisation
- Proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les **10 prochaines années**.

Le dossier constitué par les éléments du PPT est donc lié à deux démarches connues des syndicats de copropriété, à l'origine distinguées par les appellations de DPE et DTG. Cette nouvelle réglementation met ainsi en phase deux aspects de la gestion des immeubles en ajoutant une aide à la gestion des dépenses, laquelle peut être adaptée à la situation et la taille des résidences.

4. PPT : La planification

La réalisation :

Le projet de Plan Pluriannuel de travaux se déroule en plusieurs étapes nécessaires pour un projet pertinent :

➤ **Etape 1**

- **Réunion** préalable avec le Conseil syndical pour la collecte des informations et des documentations disponibles (entretiens, DPE, travaux...)

➤ **Etape 2**

Une **expertise du bâti** :

- Inspection détaillée de l'immeuble qui permettra de considérer le bâti dans sa structure, son enveloppe extérieure, l'état des parties communes et circulations.
- Visite d'un échantillonnage représentatif des logements selon leurs typologies et leurs dispositions.
- Systèmes de ventilation.
- Equipements de Chauffage / Eau chaude sanitaire.
- Eléments auxiliaires (ascenseurs, réseaux de distribution apparents,...).

➤ **Etape 3**

Une **analyse** des performances énergétiques de la copropriété résultant de la synthèse des données recueillies et la mise en concordance avec les contraintes techniques liées au bâti.

Les hypothèses les plus pertinentes pour la pérennité de la résidence seront conservées

➤ **Etape 4**

- **Mise en place** du Projet de PPT : calendrier sur 10 ans
- Synthèse Travaux et Chiffrage en cas d'urgence haute
- Synthèse Travaux et Chiffrage en cas d'urgence moyenne
- Synthèse Travaux et Chiffrage sans urgence

5. PPT : organisation et supports

Les documents administratifs suivants sont nécessaires pour prévoir et optimiser la mission.

- A nous communiquer 3 semaines avant la réunion de lancement de la mission au format numérique de préférence

Documents à fournir :

- Coordonnées du contact sur site
- Plan du bâtiment
- Règlement de copropriété
- Surfaces de tous les logements et locaux commerciaux (avec les coordonnées des propriétaires disponibles pour les visites)
- Surfaces des parties communes
- Diagnostics techniques
- Factures d'énergie (électricité) des parties communes sur 3 ans
- PV de la dernière Assemblée Générale
- Factures et devis de travaux sur la copropriété
- Carnet d'entretien de l'immeuble
- DPE
- Contrôle technique ascenseur

6. PPT : devis

Le devis est réalisé selon :

- Le nombre de bâtiments de la copropriété
- Le nombre de cages d'escalier par bâtiment
- Le nombre de lots habitables pour chaque bâtiment
- L'architecture des bâtiments (photos)
- La localisation de la copropriété

Notre offre de service vous sera communiquée sous huitaine à réception de votre demande.

7. PPT : l'expertise Auditim

AUDITIM est un cabinet de diagnostics et d'expertise implanté à Aix en Provence depuis plus de 20 ans. Nos compétences en pathologie du bâtiment, ingénierie environnementale et de géomètre, nous désignent comme sachants avisés pour vous accompagner dans votre projet de Plan Pluriannuel de Travaux.

Spécialisés dans la performance énergétique des bâtiments existants, nous accompagnons nos clients sur ce type de diagnostics depuis 2006 pour valoriser leurs biens en adéquation avec la réglementation, la sécurité, la performance énergétique, le confort, dans la maîtrise des dépenses afférentes.

Le cabinet AUDITIM tire sa force de sa rigueur, sa proximité, son écoute et de sa réactivité.

Votre interlocuteur dédié : Patrick ORSINI

Tel : 04 42 53 41 49 – 06 89 21 82 27

p.orsini@auditim-expertises.fr