



# Formation adhérents

**Etablir le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) de sa copropriété**

**Jeudi 24 février 2021**

**Camille Morel**

Responsable du pôle rénovation et énergie des copropriétés

## **Sommaire de la formation du 24 02 2022**

- 1. Préambule sur les actualités réglementaires en liaison avec le PPT**
- 2. L'établissement d'un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) obligatoire**
- 3. Comment établir un PPPT?**

# 1er partie

## Préambule sur les actualités réglementaires en liaison avec le PPT

## 1. La réalisation du DPE collectif est généralisée

Avant la loi Climat, le DPE devait être réalisé :

- ✓ pour les copropriétés de moins de 50 lots en chauffage collectif.
- ✓ Pour les copropriétés de plus de 50 lots, elles devaient réaliser un audit énergétique

→ **Par défaut, les autres copropriétés n'avaient aucune obligation.**

L'article 158-I-5° de la loi Climat a modifié l'article L126-31 du code de la construction et de l'habitat :

« Art. L. 126-31.-Tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 dispose d'un diagnostic de performance énergétique réalisé dans les conditions prévues à l'article L. 126-26.

« Ce diagnostic est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C au sens de l'article L. 173-1-1. » ;

<b>1<sup>er</sup> janvier 2024</b>	<b>Les copropriétés de plus de 200 lots</b>
<b>1<sup>er</sup> janvier 2025</b>	<b>Les copropriétés entre 51 et 200 lots</b>
<b>1<sup>er</sup> janvier 2026</b>	<b>les copropriétés de moins de 50 lots</b>

## **b) La suppression de l'obligation de réaliser un audit énergétique pour les copropriétés en chauffage collectif de + de lots?**

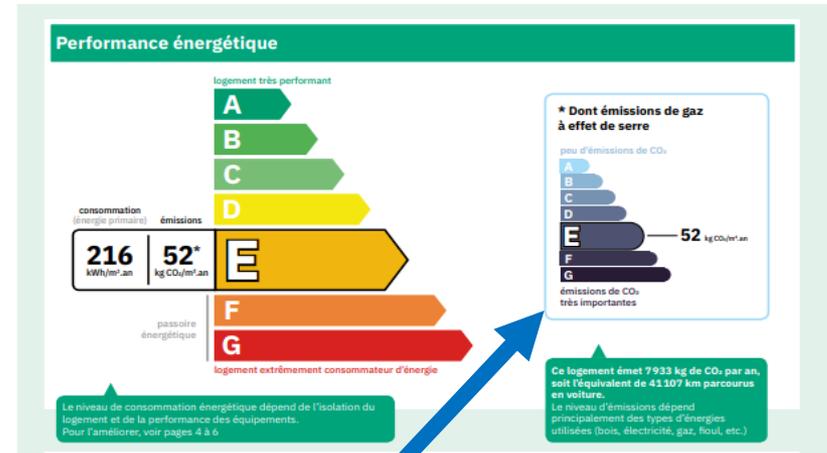
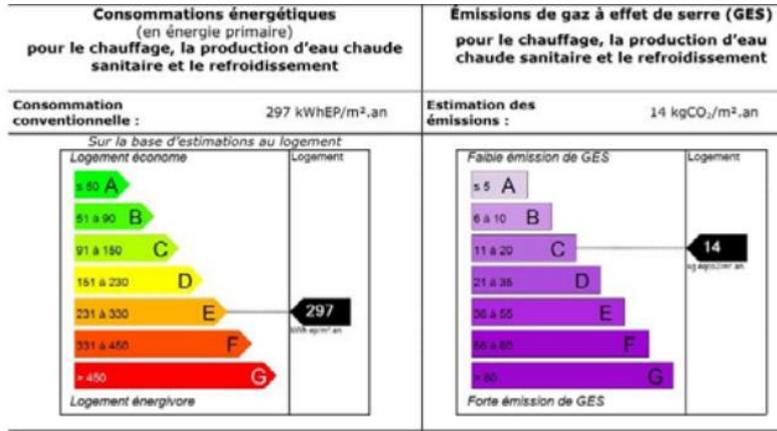
La mention de l'audit énergétique a été supprimé de l'article L126-31 du CCH

- ❑ Mais l'article L731-1 du CCH définissant le DTG mentionne toujours l'audit énergétique « tel que L 126-31 le prévoyait ».
- ❑ Mais l'article 24-4 de la loi du 10 juillet 1965 mentionne toujours l'audit énergétique « tel que L 126-31 le prévoyait ».

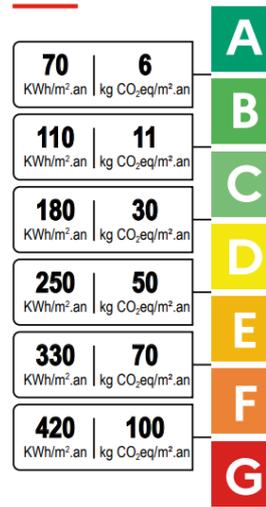
→ **Cependant les versions au 1/01/2023 de ces 2 articles ne le mentionne plus!**

## c) Le nouveau DPE 2021

- ❑ **La méthode de calcul** du DPE a été modifiée avec l'abandon de la « méthode facture » et la généralisation de la méthode 3 CL pour tous les logements.
- ❑ **Les critères d'usages** prédéfinis ont été réévalués afin d'être plus proche de la réalité et les postes de consommations pris en compte sont passés à **5** (comme pour l'audit énergétique).
- ❑ **Une nouvelle étiquette** fonctionnant à deux entrées a été créée : l'étiquette des consommations énergétiques et celle des émissions de gaz à effet de serre ont fusionné en une seule pour établir le résultat du DPE sur la valeur la plus pénalisante.
- ❑ **L'opposabilité juridique** du DPE (comme autres diagnostics immobiliers). A noter que les recommandations travaux ont conservé un caractère informatif.



→ L'Arc avait proposé de remplacer le focus sur les gaz à effet de serre par le schéma de l'échelle de référence, le DPE gagnerait en lisibilité pour les particuliers.



## **d) L'obligation de rénover**

### **❑ l'obligation de rénover les logements en fonction de leur étiquette de classement et selon un calendrier défini**

Article L173-2 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH), crée par l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, qui impose la rénovation énergétique avant le 1er janvier 2028 de tous les bâtiments d'habitation classés F ou G.

- Sinon : informations en cas de vente ou de mise en location de l'obligation de rénover = baisser la valeur des biens énergivores

### **❑ l'interdiction d'augmenter ou de réviser les loyers – zone tendue – dès le 22/08/2022**

### **❑ L'interdiction progressive de louer des logements trop énergivores et donc une obligation de les rénover pour pouvoir signer un bail ou pour éviter de baisser le loyer**

L'article 160 de la loi « résilience » modifie la loi de 1989 qui régit les baux d'habitation. Un logement décent est défini également par son étiquette DPE

<b>1<sup>er</sup> janvier 2025</b>	<b>Classes A à F</b>
<b>1<sup>er</sup> janvier 2028</b>	<b>Classes A à E</b>
<b>1<sup>er</sup> janvier 2034</b>	<b>Classes A et D</b>

# Questions / réponses



## **2ème partie**

### **L'établissement d'un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) obligatoire**

## 2/ L'établissement d'un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) obligatoire

L'article 171 de la loi Climat d'août 2021 a modifié l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

→ **Le PPT s'impose pour toutes les copropriétés ayant réceptionné les travaux de constructions depuis plus de quinze ans. Il devra être ensuite actualisé tous les dix ans.**

### ✓ **Le PPT doit être présenté en AG et mis au vote**

- Le PPT est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration.
- Il doit intégrer le carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

### ✓ **Articulation entre le fond travaux et le PPT**

La loi « résilience » crée l'article 14-2-1 dans la loi du 10 juillet 1965 qui redéfinit les exigences en matière de constitution, d'usage et de modalités de cotisation du fonds travaux.

- alimenté par le syndicat annuellement
- montant à voter en assemblée générale qui ne peut pas être inférieur à 2,5 % du montant des travaux indiqué dans le PPT ou à 5 % du budget prévisionnel voté.
- À défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.
- L'assemblée générale peut décider de suspendre les cotisations du fonds travaux lorsque son montant excède celui du budget prévisionnel ou bien lorsqu'il atteint 50% du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel adopté

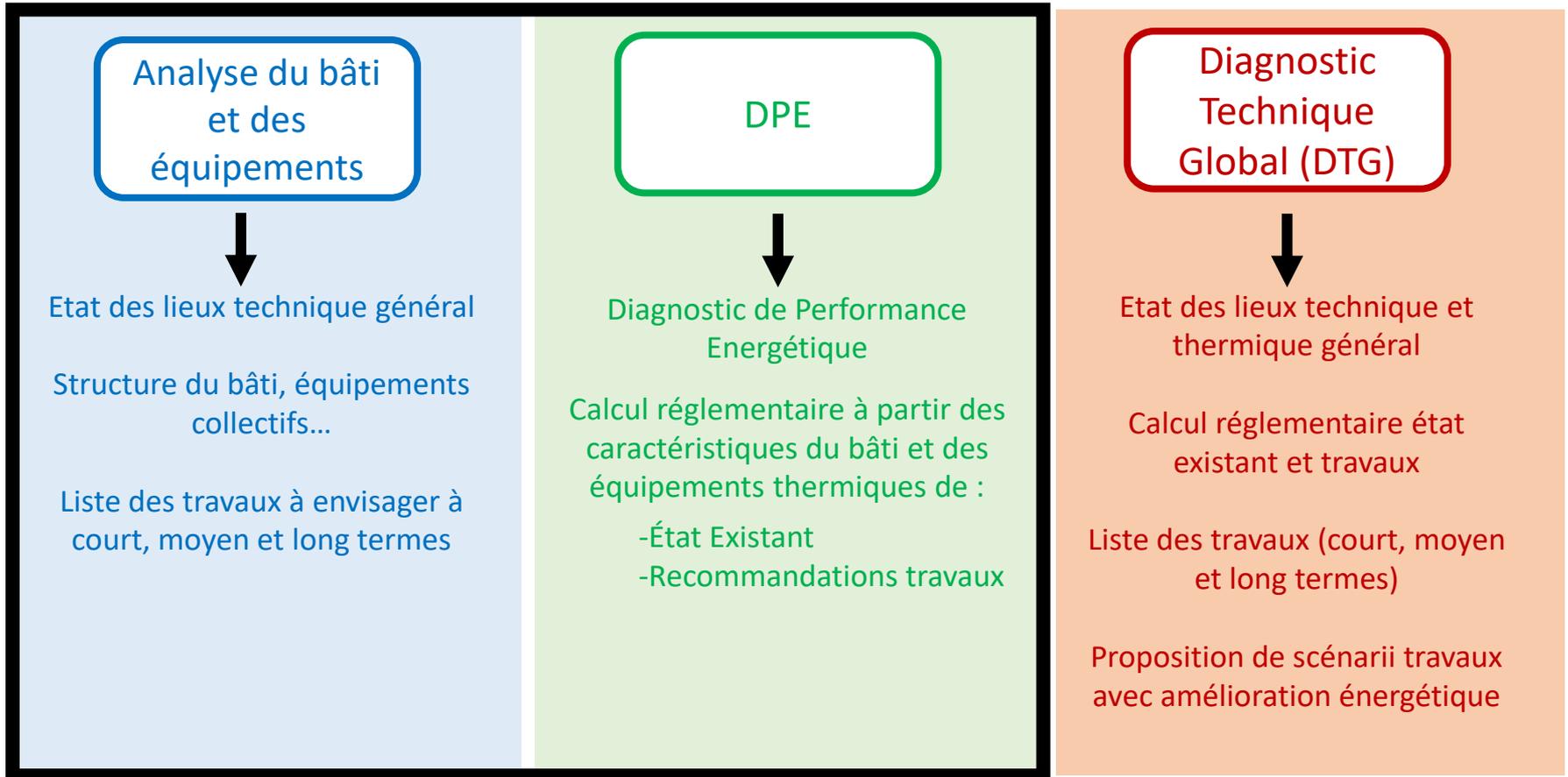
**Le PPT est un outil de gestion pour les copropriétés. Il permet constituer le fond travaux par rapport aux besoins d'entretien réels du bâtiment.**

## 3ème partie

**Comment établir un PPPT?**

### 3/ Comment établir un PPPT?

« Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir **d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique** mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation, sauf lorsque l'exemption prévue au deuxième alinéa du même article L. 126-31 s'applique, et, le cas échéant, à partir **du diagnostic technique global** prévu à l'article L. 731-1 du même code »



## Le référentiel DTG créé par l'ARC et l'APC

**Créer pour déterminer un contenu et une méthodologie de réalisation qui s'adaptent à toutes les tailles de copropriétés, tant en chauffage collectif qu'individuel, tant pour des bâtiments en maçonnerie traditionnelle que pour ceux en matériaux industriels.**

- Printemps 2019 : Lancement du groupe de travail réunissant architectes, bureaux d'étude thermiques, agences locales de l'énergie, fédération de syndic..**
- Automne 2020 : aboutissement des travaux avec la création du référentiel DTG.**
- En cours : Mise à jour avec la loi Climat (DPE et PPT)**

Tout en respectant la réglementation, ce référentiel apporte :

- Les différentes étapes de réalisations du DTG,
- Les moyens techniques pour la réalisation du DTG,
- Les qualifications des auditeurs,
- Une option d'ingénierie financière pour le financement des travaux,
- Plus de 20 fiches pratiques par poste de diagnostic.

Si le DTG est réalisé par des **prestataires référencés sur la plateforme CoachCopro®** et détenant l'ensemble des qualifications et certifications requises, **le syndicat pourra obtenir le « chèque Audit »** de la ville de Paris ou de la Métropole du Grand Paris (MGP). Pour cela la copropriété doit être inscrite sur la plateforme CoachCopro et être suivi par un conseiller CoachCopro avant de signer le contrat DTG.

# Les fiches de diagnostics du référentiel DTG

## Classification par chapitre :

- Enveloppe et structure: structure/toiture/façades/fenêtres et occultations/locaux non chauffés (entrée, hall..)
- Sous-sols: caves, stationnement
- Ventilation
- Réseaux d'eau: évacuations EU-EV/eau froide
- Réseaux d'énergie: électricité/gaz
- Equipement de production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire:
- Equipements autres: sécurisation/sécurité incendie
- Circulations intérieures: verticales/horizontales
- Locaux communs: local OM/Local Vélos
- Espaces extérieurs: espaces verts/cour
- Cadre de vie: accessibilité/végétalisation et biodiversités/écomobilité

Syndicat des copropriétaires du xxxxxYYYYY

2.1.1 Enveloppe et structure

**Façade**

Pignon bâtiment années '70

Analyse qualité architecturale ☆☆☆☆

Caractéristiques constructives et matériaux	
Enduit	Enduit ciment
Murs	Béton , 30 cm d'ép.
Isolant	Par l'intérieur ponctuellement

Caractéristiques thermiques	
Type isolation	Pas d'isolation
Proportion murs déperditifs	X %
Ponts thermiques	Ponts thermiques nombre
Inertie	Moyenne

Caractéristiques des ouvrages autres (dont étanchéité)	
Bandeau	Niv. plancher r+1, béton
Modénatures	Absente
Appuis fenêtre	Rebords cimentés / goutte d'eau

Ferrenerie	
Garde-corps	Mixte : verre et aluminium

Eaux pluviales	
Descentes	Pas dans le pignon

Contraintes de mitoyennetés pour ITE	
Pas de contraintes (jardin privé)	







Anciennes fissures réparées

Etat d'entretien général et désordres	
Etat général moyen	
Désordres	Microfissures, salissures par écoulement

Recommandations travaux	
Priorité 1	PREPARATION DU SUPPORT Elimination des parties non adhérentes, nettoyage, réparations
Priorité 2	Pose ITE (laine de roche)
Priorité 3	Pose d'un bardage (Trespa) <sub>1</sub>

Rapport emis le XX/XX/XXXX

Partie 2 – Diagnostic architectural et énergétique

### 3/ Le contenu attendu tel que défini par la loi

**Le contenu du PPT est précisé dans l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui entre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023:**

- ✓ « 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 au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux mentionnés au 1<sup>o</sup> du présent I permettent d'atteindre ;
- ✓ 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. »

**Liste des travaux/Estimations du niveau de performance énergétique /Une estimation sommaire du coût des travaux et leur hiérarchisation**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots ;

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour celles entre 51 et 200 lots ;

Au 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour celles de 50 lots et moins

**Une proposition d'échéancier des travaux à réaliser dans 10 ans**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots ;

Au 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour celles entre 51 et 200 lots ;

Au 1<sup>er</sup> janvier 2026 pour celles de 50 lots et moins

- ✓ Proposition d'un échancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années

Court terme (1 à 3 ans)
  moyen terme (2 à 6 ans)
  long terme (5 à 10 ans)

Poste	Travaux à envisager	Coût estimatif (€ TDC)	Niveau de performance thermique de la recommandations (R, U)	Gain énergétique kWh EP	Gain énergétique %
Cour	Réfection du sol et des réseaux enterrés	35 000 €	Sans objet	Sans objet	Sans objet
façades	Ravalement de la façade coté rue	42 000 €	R = 4,4 m2.k/W	250 kWhep	25
Toiture	Réfection et isolation de la toiture	25 000 €	R = 6 m2.k/W	160 kWhep	16
Évacuation eau usée	Réfection des colonnes EU/EV	12 000 €	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Alimentation eau	Réfection des colonnes d'alimentation d'eau	37 000 €	Sans objet	Sans objet	Sans objet

<b>TOTAL</b>	<b>151 000 €</b>
--------------	------------------

<b>Calcul de la cotisation minimum annuelle du fond travaux*</b>	<b>3 775 €</b>
--	----------------



\*ne peut être inférieur à 2,5 % du montant total du PPT. A défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné au même article 14-1.

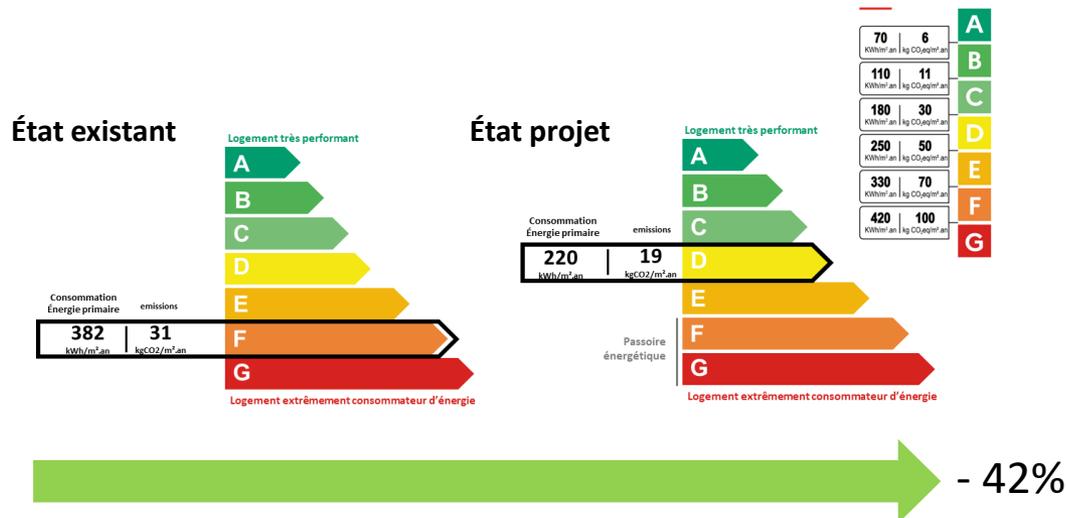
## ✓ Attention

La notion de plan pluriannuel de travaux s'oppose à la notion de bouquet travaux ou de scénarii

La plupart des aides financières reposent pourtant sur la notion de bouquet

- Ma Prime Rénov Copropriété => 35% de gain énergétique
- CEE : BART TH 145 => 35% de gain énergétique
- CEE par opération : pas de notion de scénarii mais ils peuvent se cumuler avec MPR

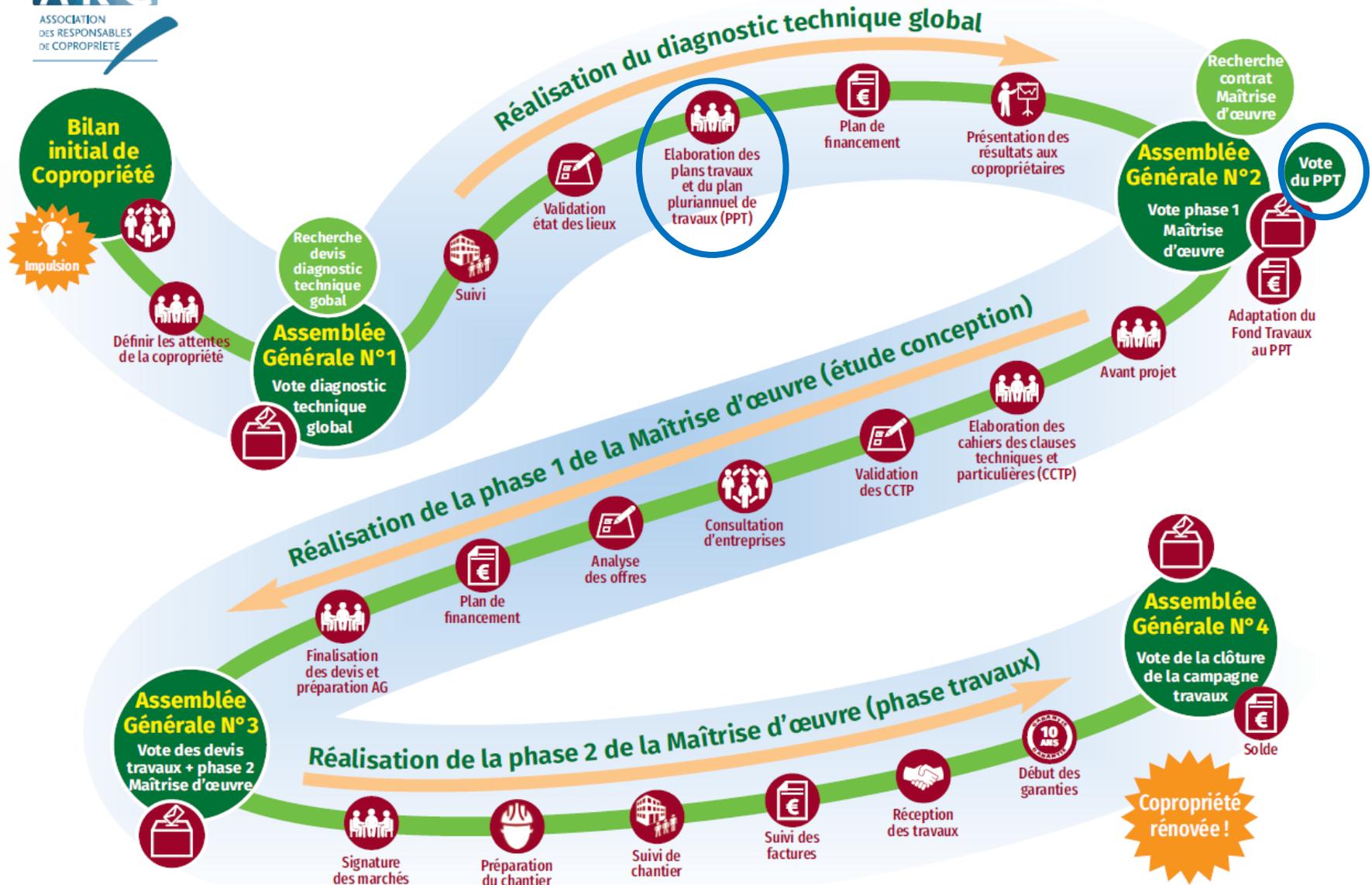
## Exemple



# LES ÉTAPES DE LA RÉNOVATION

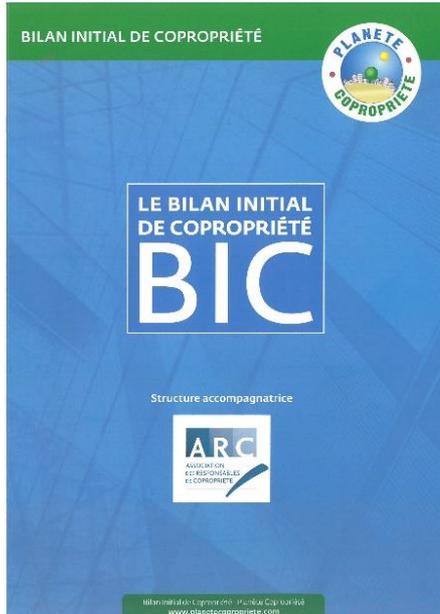
**ARC**

ASSOCIATION  
DES RESPONSABLES  
DE COPROPRÉTE



# Questions / réponses

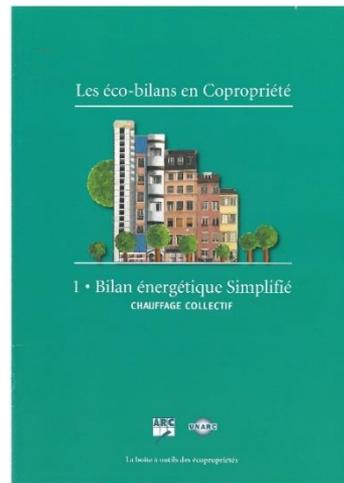
# Les outils des CS



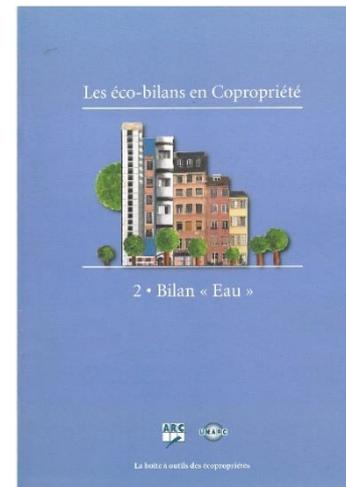
## Le Bilan Initial de Copropriété (BIC) :

Bilan participatif sur les données clés de votre copropriété pour déterminer des orientations possibles à engager

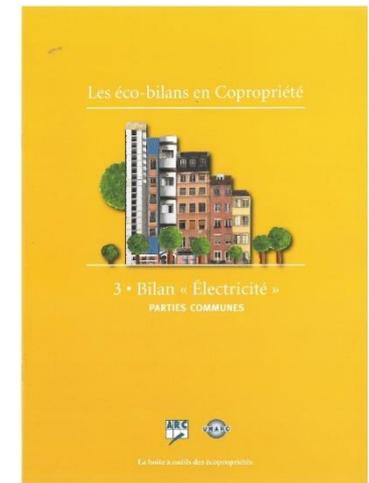
### Bilan Energétique Simplifié



### Bilan Eau



### Bilan Electrique



Téléchargeable sur le site de l'ARC

