



Immobilier : établir un plan pluriannuel de travaux devient progressivement obligatoire en copropriété

Les immeubles construits depuis plus de quinze ans devront faire le point sur les travaux à réaliser dans les dix ans à venir et pourront être contrôlés par les pouvoirs publics. Reste à voir si ce dispositif ambitieux sera réellement mis en œuvre. Obliger les immeubles à faire l'inventaire des travaux qu'il faut réaliser dans les dix prochaines années et constituer des réserves financières pour y parvenir est l'objectif du plan pluriannuel de travaux (PPT). Etablir ce plan est devenu obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots. La loi Climat et résilience d'août 2021, à l'origine de cette mesure, rend également obligatoire le PPT pour les copropriétés comprises entre 51 et 200 lots à partir du 1^{er} janvier 2024, et à partir du 1^{er} janvier 2025 pour toutes les autres.

Le PPT dresse la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et doit donner une estimation des économies d'énergie possibles. Le plan estime également le coût des travaux, les hiérarchise et propose un échéancier. Il peut, par exemple, faire apparaître la nécessité de réaliser un ravalement, de rénover les conduites d'évacuation des eaux de l'immeuble ou de refaire la toiture.

Le syndic doit commencer le processus en proposant à l'assemblée des copropriétaires de mandater un professionnel comme un bureau d'étude, un thermicien ou un diagnostiqueur immobilier pour réaliser le PPT. Les copropriétaires votent pour ce projet de PPT à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

« Même si on comprend les objectifs poursuivis, le projet de PPT est une véritable étude dont le coût peut atteindre 5 000 euros. En période d'inflation importante des charges de copropriété, il n'est pas certain que les copropriétaires en acceptent facilement le principe », prévient Olivier Safar, président du syndicat de copropriété Gérard Safar.

Le projet est réalisé à partir d'une analyse du bâti, des équipements de l'immeuble et éventuellement d'un diagnostic de performance énergétique (DPE). Le PPT peut aussi être réalisé à partir du diagnostic technique global (DTG) qui consiste en une analyse plus poussée de l'état de l'immeuble.

Si l'immeuble réalise un DTG qui indique qu'aucun travaux n'est à réaliser dans les dix ans à venir, voter un PPT n'est pas obligatoire. Autrement dit, seuls les immeubles neufs encore sous garantie décennale peuvent y échapper. Mais ils devront tout de même le mettre en œuvre plus tard puisqu'il est prévu que le PPT soit réactualisé tous les dix ans.

Une fois le projet de PPT réalisé, le syndic doit le présenter à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit l'élaboration du plan. Simultanément, le syndic doit inscrire l'adoption des travaux préconisés, ou d'une partie de ceux-ci, à l'ordre du jour de l'assemblée.

Cette résolution doit être votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25 de la loi du 10 juillet 1965 qui fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis). « L'assemblée générale peut adopter le PPT en l'état ou l'amender, notamment en supprimant ce qu'elle considère comme non essentiel pour l'immeuble », rappelle l'Association des responsables de copropriété (ARC).

Cette nuance est importante car le fonds pour travaux obligatoire qui s'élevait jusqu'à présent à 5 % du budget prévisionnel dépendra des montants prévus par le PPT. Il ne pourra pas être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus par le plan et à 5 % du budget prévisionnel (article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Et que se passe-t-il si l'immeuble ne réalise pas de PPT ? Dans ce cas, la loi Climat et résilience a prévu que les pouvoirs publics puissent reprendre la main. Le maire, le préfet ou l'établissement public de coopération intercommunale peuvent demander au syndic de lui transmettre le PPT adopté pour vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité des habitants.

Si le PPT n'est pas transmis dans le délai d'un mois à partir de la demande, les pouvoirs publics peuvent élaborer le projet de PPT à la place des copropriétaires et à leurs frais. Il en est de même si le plan transmis ne paraît pas être en mesure de garantir la sauvegarde de l'immeuble.

Reste que l'éventualité d'un contrôle des pouvoirs publics sur les 526 000 copropriétés françaises rassemblant plus de 11 millions de logements paraît faible. De plus, le texte ne prévoit pas que la collectivité vérifie si les travaux





sont réellement exécutés. Un immeuble pourrait donc parfaitement voter un PPT, mais refuser les travaux prescrits.

« Certes, les copropriétaires peuvent refuser de voter les travaux mais, lors de la vente d'un appartement, les notaires vont regarder où en est le PPT. Si l'immeuble n'adopte pas de PPT ou ne fait jamais les travaux, cela pourrait poser problème » , pense Francis Bourriaud, fondateur d'ADB Conseils, spécialisé dans le conseil aux copropriétés. Les années à venir diront si les immeubles ont respecté les objectifs fixés.

