ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Les difficultés liées à l'application du projet de plan pluriannuel de travaux

Question écrite n° 13480

Texte de la question

M. Lionel Tivoli alerte Mme la ministre de la transition énergétique sur les difficultés liées à l'application du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) rencontrées par les copropriétaires et les syndics. Les syndics de copropriété sont tenus de proposer aux copropriétaires réunis en assemblée générale, le vote d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT), issu de l'article 171 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2012 relative à la lutte contre le dérèglement climatique et au renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « climat et résilience ». Le PPPT a pour but de répertorier les travaux à réaliser périodiquement sur les 10 années suivantes en vue de sauvegarder le bâtiment, de pourvoir à son bon entretien et améliorer sa consommation énergétique. Selon le droit positif, l'élaboration du PPPT est donc obligatoire et la réalisation des travaux également sous peine de voir une dégradation de la notation énergétique du bâtiment, ce qui nuirait à sa location et à sa vente. Ce PPPT sera exigé par les notaires chargés de la vente immobilière et par les agences de location dans le cadre des mises en location. Or, si le PPPT n'a pas été établi, l'opération de vente ou la mise en location ne peut avoir lieu et si, au contraire, il a été établi et révèle une notation médiocre, l'opération de vente ou la mise en location ne peut avoir lieu. Ainsi, face à cette double difficulté liée à cette nouvelle obligation légale, les copropriétaires sont plongés dans des préoccupations importantes, nonobstant l'augmentation éventuelle du contentieux lié à la responsabilité des syndics. Pourtant, s'il existe un décret n° 2022-663 du 25 avril 2022 fixant les compétences et les garanties exigées pour les personnes établissant le PPPT des immeubles soumis au statut de la copropriété, il n'existe aucune autorité de contrôle des plans établis, alors que l'expérience a montré que de grosses différences peuvent exister entre 2 plans établis sur le même immeuble. De plus, il existe également une préoccupation économique. En effet, dans un parc immobilier vieillissant, mal conçu ou mal isolé, on peut s'attendre à des préconisations de travaux de grande envergure. M. le député demande tout d'abord à Mme la ministre d'apporter une réponse au dilemme lié à la double difficulté désignée ci-avant relative à cette nouvelle obligation légale, au préoccupations importantes des copropriétaires et à l'augmentation éventuelle du contentieux lié à la responsabilité des syndics. Il lui demande ensuite d'apporter une réponse relative à la préoccupation économique de petits propriétaires, déjà écrasés par l'inflation et l'augmentation du prix de l'énergie et dont l'exposition à des frais importants en vue de la rénovation et l'amélioration d'un immeuble sur une période courte de 10 ans risque d'en faire une population exsangue.

Données clés

Auteur : M. Lionel Tivoli
Circonscription : Alpes-Maritimes (2e circonscription) - Rassemblement National
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 13480
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Transition énergétique
Ministère attributaire : Logement

Date(s) clée(s)

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/questions/QANR5L16QE13480

Question publiée au JO le : 5 décembre 2023, page 10862
Question retirée le : 11 juin 2024 (Fin de mandat)