

Le projet de plan pluriannuel de travaux

3.3

Qu'est-ce qu'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (3PT) ?

Des recommandations d'études et de travaux

Il **analyse** le bâtiment, ses équipements et les enjeux architecturaux et thermiques.

Les **recommandations** sont estimées au regard de la performance énergétique atteinte et des coûts estimés des travaux.

Elles sont ensuite hiérarchisées avec une **proposition d'échéancier sur 10 ans** : court terme (caractère urgent : entre 1 et 3 ans), moyen terme (entre 2 et 6 ans) et long terme (entre 5 et 10 ans).

Obligatoire pour les copros de plus de 15 ans

Sauf si un DTG (Diagnostic Technique Global) atteste d'une absence de besoin de travaux dans les 10 ans.

Le 3PT doit être **renouvelé tous les 10 ans** et **remis au nouvel acquéreur** en cas de vente ou cession de lot.

⚠ L'autorité administrative peut exiger sa réalisation aux frais du syndicat des copropriétaires si le 3PT est absent ou insuffisant (suite à des signalements de péril ou d'insalubrité par exemple).

Mise au vote obligatoire de tout ou partie du 3PT

L'année suivante, la copropriété doit voter pour déterminer lesquels des travaux proposés dans le 3PT doivent figurer dans le **2PT** (Plan Pluriannuel de Travaux).

Ces travaux ne doivent pas obligatoirement être réalisés mais il doivent être mis au vote en AG pendant 10 ans.

⚠ Le montant des estimations de travaux du 2PT dimensionne les **cotisations au fonds travaux** (2,5% du montant total).

Les différentes phases d'un 3PT

Les recommandations de travaux à réaliser dans les slides suivantes sont triées par bâtiment, poste de travaux et **par ordre de priorité** :

0 - Urgent

Les travaux sont à réaliser sous moins d'un 1 an

1 - Court terme

Les travaux sont à réaliser entre 1 et 3 ans

2 - Moyen terme

Les travaux sont à réaliser entre 2 et 6 ans

3 - Long terme

Les travaux sont à réaliser entre 5 et 10 ans

4 - Très long terme

Les travaux sont à réaliser dans plus de 10 ans

[1/2] Recommandations pour l'ensemble de la copropriété

Phase	Poste	Recommandations d'intervention	Total HT	TVA (%)	Gain énergétique
0	Structure	Étude géotechnique de type G5 (Diagnostic) : Sondages et essais au pénétromètre pour déterminer la cause des mouvements de sol et les solutions de fondations.	1 500 €	20	0,0%
0	Structure	Diagnostic structure global : inspection, relevé des désordres, pose de fissuromètres et préconisations de confortement (agrafage, RSO).	8 500 €	20	0,0%
0	Cour	Inspection caméra (ITV) des réseaux et test de bon écoulement. Identification des réseaux mélangeant EU et EP (étude de la mise en séparatif à réaliser en phase conception).	2 000 €	10	0,0%
1	Cour	Mise en sécurité du réseau électrique volant sous gaines ou goulottes de protection (à coupler avec le ravalement).	5 000 €	10	0,0%
1	Cour	Création d'un abri ordures ménagères.	4 500 €	10	0,0%

[2/2] Recommandations pour l'ensemble de la copropriété

Phase	Poste	Recommandations d'intervention	Total HT	TVA (%)	Gain énergétique
1	Amiante	Mise à jour du DTA et communication obligatoire aux entreprises avant travaux.	1 500 €	20	0,0%
1	Plomb	Mise à jour du CREP et communication obligatoire aux entreprises avant travaux.	1 500 €	20	0,0%
1	Électricité	Réaliser une mesure de terre et vérifier la continuité des colonnes.	900 €	10	0,0%
2	Bâtiment 5 Façades	Traitement antirouille de la marquise, peinture et réfection de l'étanchéité.	2 500 €	10	0,0%
4	Bâtiment 5 Toiture	Réfection de la couverture zinc (anticipation de l'usure).	9 000 €	10	0,0%

[1/5] Recommandations pour les bâtiments 1 et 2

Phase	Poste	Recommandations d'intervention	Total HT	TVA (%)	Gain énergétique
1	Cage d'escalier	Installation de 6 BAES pour le balisage des circulations et des sorties.	1 000 €	10	0,0%
1	Cage d'escalier	Installer un asservissement de désenfumage avec commande au RDC.	2 500 €	10	0,0%
1	Cage d'escalier	Évacuation des encombrants.	500 €	10	0,0%
1	Cage d'escalier	Création d'amenées d'air sur l'extérieur.	1 500 €	10	0,0%
1	Cage d'escalier	Remplacement de la porte d'accès au sous-sol par un modèle coupe-feu avec ferme-porte.	1 600 €	10	0,0%
1	Cage d'escalier	Dépose totale du revêtement intérieur et mise en peinture.	6 000 €	10	0,0%
1	Cage d'escalier	Remplacement de la section de réseau gaz corrodée et contrôle d'étanchéité.	600 €	10	0,0%
1	Cage d'escalier	Rehaussement du garde-corps à 1m via une main courante complémentaire fixée sur l'existant.	3 500 €	10	0,0%
1	Cage d'escalier	Installation d'extincteurs portatifs.	500 €	10	0,0%

[2/5] Recommandations pour les bâtiments 1 et 2

Phase	Poste	Recommandations d'intervention	Total HT	TVA (%)	Gain énergétique
1	Façade	Isolation de la façade cour par l'extérieur (sans retour)	12 500 €	5,5	8,3%
2	Façade	Isolation de la façade rue par l'extérieur (sans retour)	7 600 €	5,5	4,5%
3	Façade	Retours d'isolant sur les tableaux des fenêtres (ITE)	24 800 €	5,5	8,0%
3	Façade	Mise en place ou remplacement de volets	18 000 €	5,5	0,0%
3	Façades	Ravalement simple des façades sur rue et cour, compris réparations ponctuelles (purge des bétons, scellement des grilles).	15 000 €	10	0,0%
3	Façades	Remplacement de la descente sur cour corrodée mélangeant EU et EP par deux réseaux distincts (mise en séparatif).	3 000 €	10	0,0%

[3/5] Recommandations pour les bâtiments 1 et 2

Phase	Poste	Recommandations d'intervention	Total HT	TVA (%)	Gain énergétique
1	Sous-sol	Protection des fils électriques goulottes en veillant à l'écartement de la conduite de gaz (minimum 3 cm).	1 000 €	10	0,0%
1	Sous-sol	Encoffrement coupe-feu de la sous-face de la première volée.	2 000 €	10	0,0%
2	Sous-sol	Inspection des poutrelles métalliques du plancher haut, brossage et traitement anticorrosion.	1 500 €	10	0,0%
3	Sous-sol	Piquage du mortier ciment des murs périphériques et réfection à la chaux.	11 000 €	10	0,0%
3	Sous-sol	Remplacer les vitres des soupiroux par des grilles de ventilation.	2 000 €	10	0,0%
3	Sous-sol	Dépose et évacuation de la chaudière et des anciens réseaux de tuyauterie inutiles.	3 000 €	10	0,0%

[4/5] Recommandations pour les bâtiments 1 et 2

Phase	Poste	Recommandations d'intervention	Total HT	TVA (%)	Gain énergétique
3	Toiture	Pose de 2 chapeaux chinois métalliques sur les mitrons non protégés.	500 €	5,5	0,0%
3	Toiture	Ravalement d'une souche fissurée avec entoilage ou mortier fibré.	2 000 €	10	0,0%
4	Toiture	Dépose d'un collecteur rompu et contrôle de l'étanchéité du chéneau.	500 €	10	0,0%
4	Toiture	Réfection de la couverture tuiles avec mise en œuvre d'un écran de sous-toiture.	40 000 €	10	0,0%

[5/5] Recommandations pour les bâtiments 1 et 2

Phase	Poste	Recommandations d'intervention	Total HT	TVA (%)	Gain énergétique
1	Ventilation	Création VMC Hygro-A individuelle (LOT R+1 gauche)	3 300 €	5,5	0,0%
1	Vestige d'un mur de dossier en mitoyenneté Nord	Robinets thermostatiques (LOT R+1 gauche)	400 €	5,5	2,5%
1	Chauffage	Audit de sécurité électricité et gaz.	1 500 €	20	0,0%
1	Local commercial (ancienne librairie)	Remplacement de la porte d'accès.	1 500 €	10	0,0%
2	Local commercial (restaurant)	Retrait des bois, réfection du chaperon étanche et réfection de enduit à la chaux.	5 000 €	10	0,0%
2	Local technique	Remplacement des menuiseries extérieures en façade sur cour par des modèles isolants avec double vitrage.	10 000 €	5,5	0,0%

[1/2] Recommandations pour le bâtiment 3

Phase	Poste	Recommandations d'intervention	Total HT	TVA (%)	Gain énergétique
1	Façade	Rehausse du garde-corps de l'escalier d'accès à 1m par ajout d'une main courante.	1 500 €	10	0,0%
1	Façades	Isolation des murs sur cour par l'extérieur	20 400 €	5,5	19,2%
1	Façades	Réhausse des garde-corps des fenêtres par ajout d'une lisse haute (rehausse) et de barres de sécurité.	3 500 €	10	0,0%
2	Façades	Isolation des murs par l'intérieur	5 900 €	5,5	3,3%
2	Façades	Traitement antirouille de la marquise, peinture et réfection de l'étanchéité.	2 500 €	10	0,0%
2	Façades	Nettoyage des appuis de fenêtre et application d'une résine d'étanchéité.	1 300 €	10	0,0%
3	Façades	Piquage de l'enduit et réfection à la chaux (enduit respirant).	14 000 €	10	0,0%

[2/2] Recommandations pour le bâtiment 3

Phase	Poste	Recommandations d'intervention	Total HT	TVA (%)	Gain énergétique
2	Toiture	Fixation du câble d'antenne volant sur pontets de toiture et mise en œuvre d'une tuile à douille étanche.	500 €	10	0,0%
2	Toiture	Pose d'un chapeau chinois (inox ou zinc) sur le mitron non protégé.	400 €	10	0,0%
4	Toiture	Réfection de la couverture zinc (anticipation de l'usure).	14 000 €	10	0,0%
1	Chauffage	Installation de robinets thermostatiques	400 €	5,5	7,8%
1	Fenêtres	Remplacement de fenêtres (2 vantaux) par un double vitrage	15 800 €	5,5	8,0%
1	Volets	Remplacement des volets	13 100 €	5,5	0,1%
2	Combles perdus	Isolation du plancher des combles perdus	3 000 €	5,5	11,8%
2	Cour	Nettoyage haute pression de l'escalier d'accès, traitement fongicide, puis application d'un système d'étanchéité liquide (SEL) ou d'un minéralisant hydrofuge oléofuge.	1 900 €	10	0,0%
3	Chauffage	Installation d'une pompe à chaleur air-eau (Double service)	20 000 €	5,5	43,3%

[1/4] Recommandations pour le bâtiment 6

Phase	Poste	Recommandations d'intervention	Total HT	TVA (%)	Gain énergétique
1	Façade	Isolation des façades par l'extérieur (sauf façade arrière)	132 800 €	5,5	32,0%
1	Façade	Mise en sécurité du branchement gaz donnant sur la façade sur cour et fermeture de la niche (plastron).	500 €	10	0,0%
1	Façades / Cage d'escalier	Réaliser un diagnostic plomb (CREP) avant toute intervention de peinture.	1 500 €	10	0,0%
1	Fenêtres	Changement des fenêtres des circulations communes	1 700 €	5,5	0,0%
2	Façade	Isolation de la façade arrière mitoyenne par l'extérieur	29 600 €	5,5	11,2%
2	Façades	Traitement antirouille de la marquise, peinture et réfection de l'étanchéité.	2 500 €	10	0,0%
2	Façades	Piquage des enduits ciment, traitement des sels et réfection complète du soubassement à la chaux hydraulique naturelle avec larmier de protection (65 ml).	14 000 €	10	0,0%

[2/4] Recommandations pour le bâtiment 6

Phase	Poste	Recommandations d'intervention	Total HT	TVA (%)	Gain énergétique
2	Façades	Piquage de l'enduit et réfection à la chaux (enduit respirant). (720 m ² de façade)	80 000 €	10	0,0%
2	Façades	Traitement plomb si diagnostic positif : remise en peinture après décapage sécurisé ou recouvrement. (environ 35 menuiseries et garde-corps)	25 000 €	10	0,0%
3	Façade	Retours d'isolant sur les tableaux des fenêtres (ITE)	17 200 €	5,5	6,4%
3	Façades	Révision des étanchéités des appuis de fenêtre et remplacement des tablettes et recouvrements zinc avec engravures et gouttes d'eau.	5 500 €	10	0,0%
3	Fenêtres	Changement des menuiseries privatives	75 500 €	5,5	1,8%
3	Volets	Mise en place ou remplacement de volets	46 300 €	5,5	0,0%

[2/4] Recommandations pour le bâtiment 6

Phase	Poste	Recommandations d'intervention	Total HT	TVA (%)	Gain énergétique
0	Cage d'escalier	Installer de 6 BAES pour le balisage des circulations et des sorties.	1 400 €	10	0,0%
1	Cage d'escalier	Remplacement des supports bois de l'installation électrique par des supports incombustibles et audit des parties communes.	1 000 €	10	0,0%
1	Cage d'escalier	Installer un asservissement de désenfumage (commande au RDC).	2 000 €	10	0,0%
1	Cage d'escalier	Évacuation des encombrants.	500 €	10	0,0%
1	Cage d'escalier	Installation d'extincteurs portatifs.	600 €	10	0,0%
1	Cage d'escalier	Création d'amenées d'air sur l'extérieur.	1 500 €	10	0,0%
1	Cage d'escalier	Installation d'une trappe coupe-feu homologuée.	1 200 €	10	0,0%
1	Cage d'escalier / Sous-sol	Repérage des réseaux gaz en plomb.	400 €	10	0,0%
2	Cage d'escalier	Traitement plomb si diagnostic positif : remise en peinture après décapage sécurisé ou recouvrement, sur 4 fenêtres, 3 portes techniques, rampes et escalier bois.	8 000 €	10	0,0%
2	Cage d'escalier / Sous-sol	Remplacement intégral du réseau gaz en plomb par des tubes aux normes (par ex : en cuivre).	5 000 €	10	0,0%

[3/4] Recommandations pour le bâtiment 6

Phase	Poste	Recommandations d'intervention	Total HT	TVA (%)	Gain énergétique
1	Sous-sol	Évacuation des encombrants.	500 €	10	0,0%
1	Sous-sol	Après avoir assuré la ventilation du sous-sol, remplacement de la porte d'accès au sous-sol par un modèle coupe-feu avec ferme-porte.	1 600 €	10	0,0%
2	Sous-sol	Réfection du plâtre traditionnel en sous-face de la première volée de l'escalier.	1 500 €	10	0,0%
3	Sous-sol	Piquage du ciment et rejointoiement à la chaux hydraulique (respirant). (40 m2 de cave)	4 500 €	10	0,0%
3	Structure	Renforcement structurel suivant étude BET.	-		0,0%
1	Cour arrière Nord	Demander aux propriétaires du hangar de réparer la gouttière fuyarde.	0 €	-	0,0%
1	Cour arrière Nord	Réfection du sol extérieur avec évacuation des eaux pluviales conforme (35 m²).	5 000 €	10	0,0%
2	Cour arrière Nord	Nettoyage haute pression de l'escalier extérieur, traitement fongicide, puis réalisation d'une étanchéité (par ex : application d'un système d'étanchéité liquide (SEL).	1 900 €	10	0,0%

[4/4] Recommandations pour le bâtiment 6

Phase	Poste	Recommandations d'intervention	Total HT	TVA (%)	Gain énergétique
1	Combles	Mise en sécurité du réseau électrique par pose de gaines/goulottes.	900 €	10	0,0%
1	Combles	Évacuation des encombrants.	800 €	10	0,0%
1	Combles perdus	Isolation du toit (combles perdus)	1 800 €	5,5	1,6%
1	Toiture	Remplacement de la tuile faîtière cassée et révision de la couverture.	700 €	10	0,0%
1	Ventilation	Installation VMC collective hygro A basse pression	23 700 €	5,5	-1,7%
3	Toiture	Révision des 2 solins entre RDC et R+1 (remplacement mortier par zinc).	1 600 €	10	0,0%