

Projet de plan pluriannuel de travaux

Exemple fictif publié par plan-pluriannuel.fr · Octobre 2026

Document d'exemple : copropriété, constats et montants sont fictifs. Ils illustrent la forme d'un projet de plan et ne remplacent ni une visite de l'immeuble ni le devis d'un professionnel.

1. Identification de la copropriété

Copropriété	Résidence Les Platanes (exemple fictif)
Adresse	18 avenue des Platanes, 00000 Ville-Exemple
Composition	42 lots principaux (38 logements, 4 bureaux) et 30 caves
Construction	1968, réception des travaux en 1969
Bâtiment	Un bâtiment de 7 niveaux (rez-de-chaussée + 6 étages), toiture-terrasse
Chauffage	Chauffage et eau chaude collectifs au gaz (chaudière de 2004)
Diagnostics existants	DPE collectif réalisé en 2025 : classe E · Pas de diagnostic technique global
Date du projet	Octobre 2026

2. Cadre et méthode

Projet établi en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, à partir d'une visite des parties communes, de l'analyse du bâti et des équipements, et du diagnostic de performance énergétique collectif. Le professionnel qui l'établit atteste de son indépendance vis-à-vis du syndic, des fournisseurs d'énergie et des entreprises intervenant sur l'immeuble, et justifie d'une assurance de responsabilité civile professionnelle.

Documents consultés : règlement de copropriété, carnet d'entretien, DPE collectif 2025, rapports de contrôle de l'ascenseur, procès-verbaux des trois dernières assemblées générales, factures d'énergie des trois derniers exercices.

3. Performance énergétique visée

E

→

C

Classe estimée après réalisation de l'ensemble des travaux énergétiques du plan (toiture, façades, menuiseries, chaudière, ventilation), soit une baisse estimée de la consommation d'environ 40 %.

4. Liste des travaux, hiérarchisation et estimation sommaire des coûts

Élément	Constat	Travaux proposés	Objectif	Priorité	Année	Montant HT
Toiture-terrasse	Étanchéité d'origine refaite en 1994, infiltrations au 6e étage	Réfection de l'étanchéité avec isolation thermique (850 m²)	Sauvegarde + énergie	Urgente	2027	98 000 €
Sécurité incendie	Désenfumage de la cage d'escalier hors service	Remise en état du désenfumage et du balisage	Sécurité	Urgente	2027	12 000 €
Ascenseur	Contrôle quinquennal : mises en conformité à prévoir	Mise en conformité et modernisation de l'ascenseur	Sécurité	Importante	2028	39 000 €
Façades	Fissures en façade nord, béton sans isolant	Isolation thermique par l'extérieur avec ravalement (2 400 m²)	Énergie + sauvegarde	Importante	2029	432 000 €
Menuiseries des parties communes	Simple vitrage dans les cages d'escalier et le hall	Remplacement des fenêtres et de la porte du hall	Énergie	Importante	2029	24 000 €
Chaudière collective	Chaudière de 2004, rendement dégradé	Remplacement par une chaudière à condensation avec régulation	Énergie	Importante	2030	86 000 €
Ventilation	Ventilation naturelle, condensation dans certains logements	Installation d'une ventilation mécanique collective	Santé + énergie	Importante	2030	46 000 €
Réseaux d'eau	Colonnes en acier	Remplacement des colonnes	Sauvegarde	Souhaitable	2032	62 000 €

Élément	Constat	Travaux proposés	Objectif	Priorité	Année	Montant HT
	galvanisé, fuites ponctuelles	montantes d'eau				
Façade sur cour et garde-corps	Garde-corps corrodés sur cour	Remplacement des garde-corps côté cour	Sécurité	Souhaitable	2033	41 000 €
Caves et sous-sol	Humidité, éclairage vétuste	Traitement de l'humidité et éclairage basse consommation	Sauvegarde + énergie	Souhaitable	2034	18 000 €
Total des travaux (hors honoraires)						858 000 €
Total avec maîtrise d'œuvre et frais annexes (environ 8 %)						926 640 €

Priorité : **urgente** = sauvegarde ou sécurité, à engager dans les deux ans ; **importante** = à programmer dans les cinq ans ; **souhaitable** = à programmer dans les dix ans. Estimations sommaires, à préciser par des études et des devis d'entreprises avant chaque vote.

5. Proposition d'échéancier sur 10 ans

Année	Montant HT estimé (honoraires compris)	Moyenne par lot principal
2027	118 800 €	2 829 €
2028	42 120 €	1 003 €
2029	492 480 €	11 726 €
2030	142 560 €	3 394 €
2032	66 960 €	1 594 €
2033	44 280 €	1 054 €
2034	19 440 €	463 €
Total sur 10 ans	926 640 €	22 063 €

La moyenne par lot est indicative : chaque copropriétaire paie selon ses tantièmes et la clé de répartition prévue par le règlement de copropriété. Montants présentés sans aides ; les travaux d'économies d'énergie peuvent ouvrir droit à des aides publiques selon les conditions en vigueur au moment du vote.

6. Financement et fonds de travaux

Une fois le plan adopté, la cotisation annuelle au fonds de travaux ne peut être inférieure à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan et à 5 % du budget prévisionnel (article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965). Pour ce plan, le minimum serait de **23 166 € par an**, si ce montant est supérieur à 5 % du budget prévisionnel de la copropriété.

7. Suites à donner en assemblée générale

1. Présentation du projet de plan à la première assemblée générale qui suit son élaboration.
2. Vote sur l'adoption de tout ou partie du projet, à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25).
3. Pour les travaux urgents de 2027 (étanchéité, désenfumage) : vote des travaux et de leur financement, sur devis.
4. Chaque année : point sur l'échéancier à l'assemblée qui approuve les comptes, et intégration des travaux au carnet d'entretien.

Exemple fictif · plan-pluriannuel.fr · Références : loi du 10 juillet 1965, art. 14-2 et 14-2-1 ; loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, art. 171.