

## Le plan pluriannuel de travaux de l'Estivalière et son volet énergétique

### Qu'est qu'un plan pluriannuel de travaux ?

La notion de **plan pluriannuel de travaux** apparaît pour la première fois dans la [loi de 1965 à propos du statut des copropriétés](#). C'est l'idée que les copropriétaires peuvent planifier sur une longue période des travaux importants pour étaler certaines grosses dépenses. La planification a pour but de permettre à la copropriété de rester solvable. En prélevant chaque trimestre des avances, la copropriété constitue **un fonds qui financera en totalité ou en partie les futurs travaux**.

Ce dispositif vient en fait compléter la possibilité de constituer une « **cagnotte** » (appelée « **provisions spéciales de l'article 18** ») en prévoyance de travaux indéterminés. La différence, c'est que cette cagnotte doit obligatoirement être dépensée dans les trois années suivant sa constitution, et qu'elle ne peut pas être destinée à un projet déterminé.

Les travaux contenus dans un plans pluriannuel peuvent être aussi bien des **travaux d'entretien** (et donc nécessaire pour maintenir son patrimoine en bon état) ou des **travaux d'investissement** susceptibles d'avoir un retour sur investissement en terme de réduction de charges ou d'accroissement de valeur patrimoniale.

### Le plan pluriannuel de l'Estivalière.

Depuis sa construction la copropriété a exécuté périodiquement des travaux d'entretien, d'amélioration et de rénovation.

A ce jour et depuis plusieurs années les consommations d'énergie (gaz et électricité) coûtent de plus en plus chers du fait de l'augmentation générale des coûts unitaires de toutes les énergies.

Devant ces phénomènes, les ingénieurs ont conçu de nouveaux matériaux, mis au point des techniques nouvelles et proposent de nouveaux matériels.

L'Etat, bien conscient de cette évolution et de notre dépendance énergétique vis-à-vis de pays tiers, encourage à l'économie (d'où le décret sur la nécessité d'un audit énergétique).

L'audit technique énergétique de l'Estivalière va constituer une aide indispensable à la décision et à l'engagement de certains travaux.

Dans le cadre de la préparation des réunions de notre conseil, nous nous permettons d'insister sur l'importance qu'il y aura à définir des plans pluriannuels et à intégrer les préconisations de l'audit énergétique.

### 1. Le gros entretien : de l'urgence à la programmation

Chacun le sait, même si on ne veut pas toujours l'admettre : entretenir les immeubles ne doit pas se faire dans l'urgence, mais selon un plan qui permet :

- de tenir compte du vieillissement différentiel des ouvrages et des équipements (le toit « s'use » différemment des installations de distribution d'eau)
- d'étaler les efforts financiers dans le temps ;
- de disposer en permanence d'un immeuble « **en bon état** » de marche et d'aspect.

D'où la nécessité de disposer d'un plan permanent de gros entretien, plan qui doit permettre de savoir ce que l'on doit et va faire dans les trois ou cinq prochaines années.

Disposer de ce plan permet par ailleurs de lancer des consultations d'entreprises très en amont et de faire ainsi des économies grâce à des appels d'offres rigoureux (en lançant les travaux dans l'urgence on accepte souvent n'importe quel devis...)

## 2. Plan de gros entretien et plan d'amélioration énergétique

Savoir ce qu'il faudra faire dans les trois ou cinq (voire dix) prochaines années en matière de gros entretien permet **AUSSI** de mettre au point de façon rationnelle et économique un plan de rénovation énergétique (ou éco-plan), voire **d'ajuster le plan de gros travaux d'entretien** et le plan de travaux de rénovation énergétique.

*Prenons un exemple pour comprendre notre propos*

- Les chaudières sont en fin de parcours (plus de 18 ans d'âge); mais changer seulement une ou les deux chaudières peut être irrationnel, car il peut s'avérer intéressant pour diverses raisons de les remplacer en réduisant sensiblement leur puissance (économie d'investissement puis économie de combustible due à un meilleur rendement) ;

Pour cela il faudra savoir si le changement de chaudière ne peut pas être associé :

- à l'isolation de la toiture (à condition que celle-ci soit à refaire) ;
- et/ou à l'isolation des sous-sols ;
- et/ou à un changement des fenêtres coulissantes (si celles-ci sont à changer ou ne répondent plus à la barrière phonique nécessaire à la circulation actuelle) ;
- voire à l'isolation des parois, etc..

Il va donc falloir bâtir un plan **de gros entretien compatible** avec un plan **d'amélioration énergétique**.

Peut-être d'ailleurs serons-nous amenés :

- à prolonger de deux ou trois ans la durée des actuelles chaudières en attendant de pouvoir faire certains travaux d'isolation ;
- ou au contraire anticiper certains travaux (ravalement isolant) pour ne pas avoir à remettre en place des chaudières neuves de même puissance que les précédentes, coûteuses à double titre, (Puissance et performance)

## 3. Plan pluriannuel et scénarii

Comme on le comprend au-delà des plans, il y a ce qu'on appelle des « scénarii ». Un scénario est un plan qui est /

- soit minimaliste ;
- soit « normal » ou standard ;
- soit maximaliste.

Pour des raisons financières ou pour toute autre raison (intervention non nécessaire immédiatement, par exemple) on peut en effet devoir reporter un programme de gros travaux à plus tard. Dans ce cas-là on pourra adopter un plan minimaliste.

Au contraire, nous allons peut-être essayer de profiter de certaines opportunités pour faire un super-plan de rénovation. **Il faudra donc bâtir un plan qui présente les objectifs les plus ambitieux.**

Le scénario définitif sera choisi par les copropriétaires en fonction de différents critères de faisabilité. L'essentiel est de pouvoir disposer de différents scénarii élaborés par de très bons professionnels pour choisir celui qui sera le mieux **adapté** à chaque situation.

## 4. Les gros travaux d'entretien et d'amélioration énergétique,

Pour montrer rapidement le croisement qui peut exister entre gros entretien et amélioration énergétique, voici deux listes :

### *a) Ouvrages ou équipements sur lesquels porte le gros entretien d'un immeuble.*

NB : il ne s'agit que d'une liste indicative, non pas exhaustive.

#### 1) Structure-bâti

- structure porteuse ;
- revêtement de façade ;

décoration de façade ;  
isolation thermique de la façade ;  
isolation thermique de dalles sur sous-sol ou garages.

## 2) Toiture

couverture de la terrasse ;  
lucarnes, aérations ;  
isolation de la terrasse ;  
ferblanterie (gouttières, descentes d'eau pluviale, etc.) ;  
locaux communs ;

## 3) Parties communes intérieures

installation électrique,  
escalier et paliers,  
caves.

## 4) Equipements

ventilation ;  
ascenseur ;  
production de chaleur (chaudière) ;  
distribution de chaleur.

## 5) Réseaux

Installation électrique ;  
distribution d'eau froide ;  
distribution d'eau chaude ;  
courant fort : raccordement, distribution ;  
courant fort : installations communes ;  
courant faible ;  
colonnes de chute eaux usées ;  
raccordements eau et gaz ;  
évacuation des eaux usées.

## 6) Revêtements

Revêtement de sols ;  
revêtement de murs ;  
revêtement de plafonds.

## 7) Ouvertures / Ouvrants / Fenêtres

portes d'entrée d'immeuble,  
portes palières,  
fenêtres,  
fermetures extérieures.

### *b) Ce sur quoi peut porter l'amélioration énergétique des ouvrages ou équipements existants dans notre copropriété.*

**On peut distinguer sept postes de base :**

#### **Bâti :**

isolation en façade ;  
isolation du plancher entre le rez-de-chaussée et les caves ;  
isolation de la toiture ;  
fenêtres coulissantes;

**Equipements :**

Chaudières,  
Radiateurs,  
ventilation par extraction mécanique.

Ces sept postes doivent être croisés avec les 35 postes précédents. Comme on le voit, il peut y avoir beaucoup d'interférences, ce qui signifie que des améliorations thermiques importantes peuvent avoir lieu à l'occasion de la réalisation de travaux de gros entretien et qu'il nous faut un plan cohérent.

**Nous l'appelons :**  
**le plan pluriannuel de travaux de la copropriété l'Estivalière.**