



PROJET PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT) ET DE RENOVATION ENERGETIQUE AGE DU 09 FÉVRIER 2026

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

- Contexte et perspectives -(Conseil Syndical - Syndic).....15'

M. Roger FERRET - Mme Audrey ROZZI – M. Jamel BRAIJA

- Présentation et rôle de l'agence ALEC Ouest Essonne 15'

Mme Coralie PARIS (Conseillère)

INTERVENTION MOE – ABC DOMUS – 45'

M. Sylvain RAVEL Cofondateur du cabinet

INTERVENTION AMO – SYNERGIEC – 45'

M. Christophe BOULDOUYRE (Directeur associé)





POURQUOI UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX ?

1- MAINTENIR LE BATI EN BON ETAT

2- AMELIORER LE CONFORT THERMIQUE : froid mais aussi chaud

3- AMELIORER LA VALEUR PATRIMONIALE : Gain d'une note de DPE = + 5-10% dans le prix d'un appartement

4- FAIRE DES ECONOMIES D'ENERGIE & REDUIRE LES CHARGES : Economie de gaz + réduit notre exposition aux fluctuations des prix

5- AMELIORER LE CONFORT & LA QUALITE SANITAIRE DES LOGEMENTS (régulation thermique, hygrométrie..)



1- PLANIFIER / COORDONNER dans le temps les travaux nécessaires afin de réaliser des économies d'échelle, réduire les nuisances des travaux, lisser les dépenses dans le temps avec un plan de financement

2- INTEGRER UNE RENOVATION ENERGETIQUE

3- PROFITER DES AIDES & DES DISPOSITIFS FISCAUX : Eco prêt à taux zéro, Ma prime Renov, CEE,

6- PPT : UNE OBLIGATION LEGALE

DES PATHOLOGIES DE PLUS EN PLUS PREOCCUPANTES



**Fissurations
perpendiculaires aux
façades des sous
faces de balcons, au
droit des
élargissements ou
des rétrécissements
de ces derniers. Ce
sont des joints de
constructions non ou
mal réalisés sur les
ouvrages au
moment de la
construction**



**Poussées de fer de
structure
occasionnant
cloquage et
dégradation des
structures
(décollement des
bétons)**



**Fers à béton
devenus apparents
sous l'effet de la
corrosion**



**Présences de
coulures
disgracieuses sur
certaines faces de
garde-corps
maçonnés en retour
de balcon et
maintenant sur les
murs de façade**

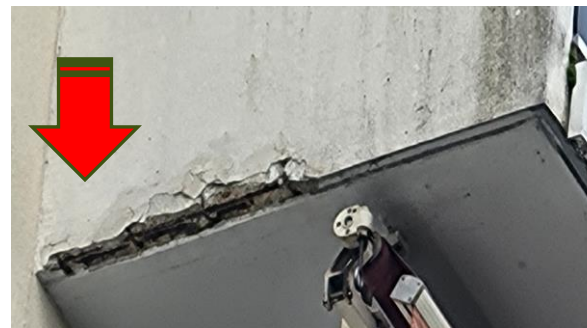
170 DES PATHOLOGIES DE PLUS EN PLUS PREOCCUPANTES



180 DES PATHOLOGIES DE PLUS EN PLUS PREOCCUPANTES



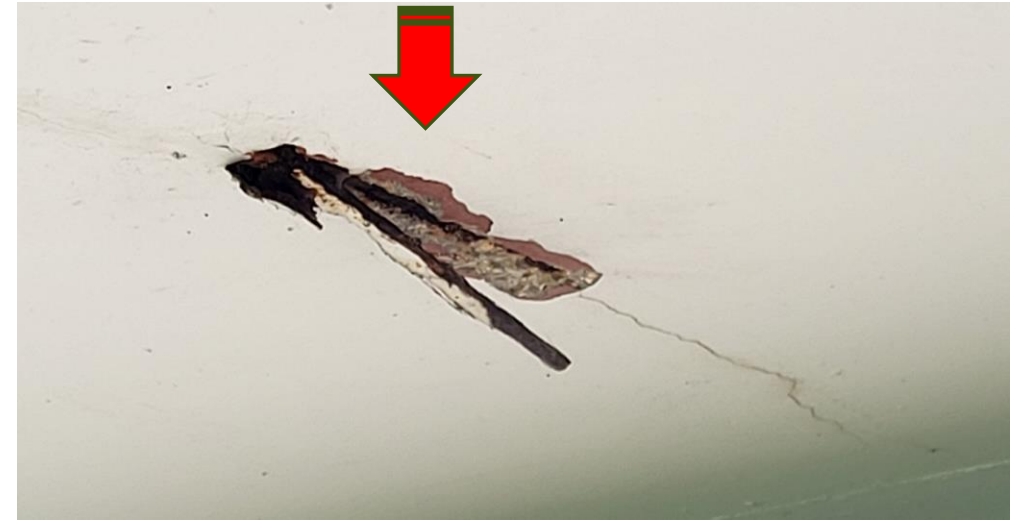
160 DES PATHOLOGIES DE PLUS EN PLUS PREOCCUPANTES



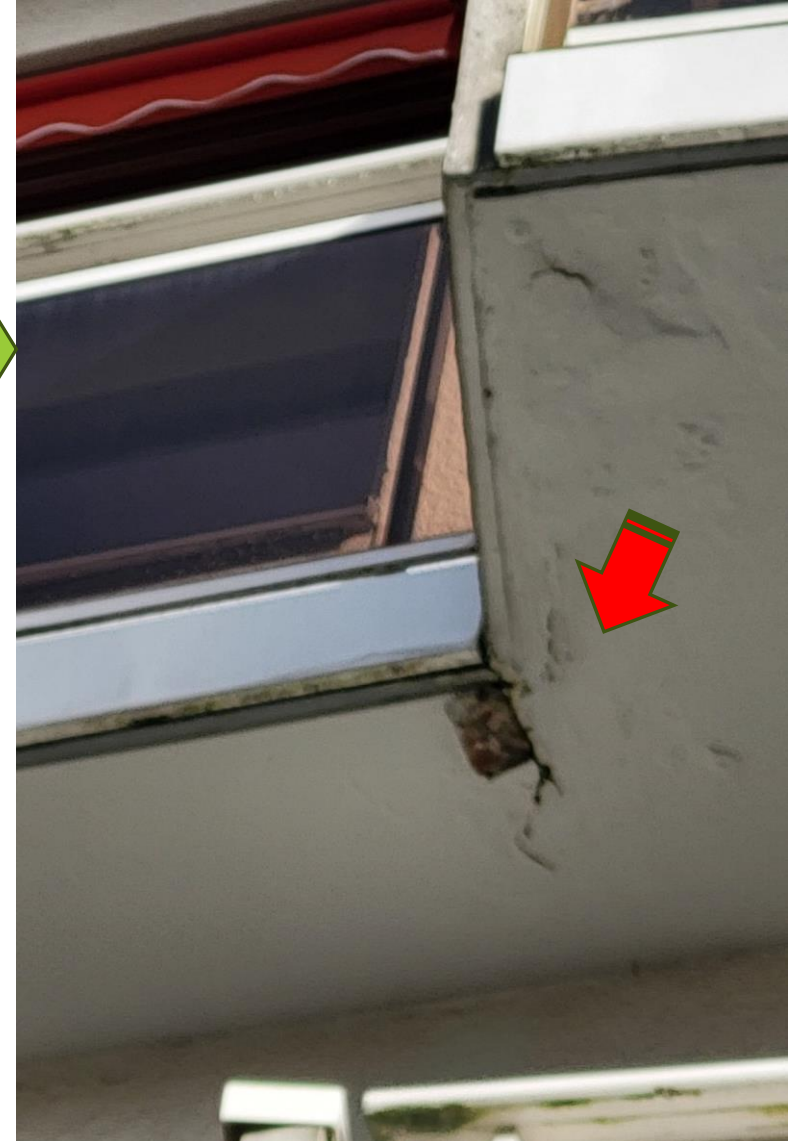
600 / 401-402 DES PATHOLOGIES DE PLUS EN PLUS PREOCCUPANTES



401-402 DES PATHOLOGIES DE PLUS EN PLUS PREOCCUPANTES



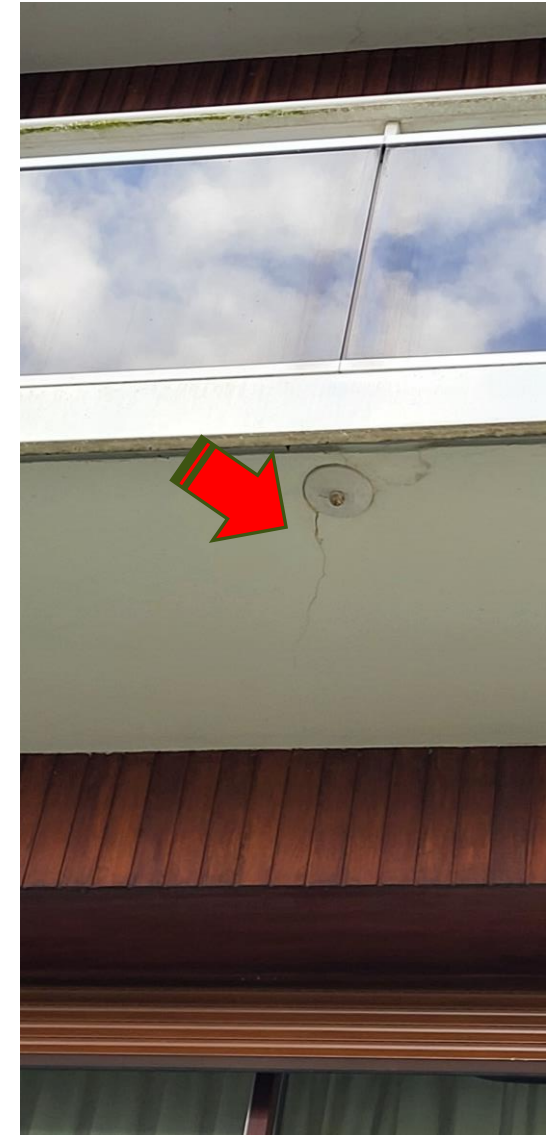
DES PATHOLOGIES DE PLUS EN PLUS PREOCCUPANTES



100 DES PATHOLOGIES DE PLUS EN PLUS PREOCCUPANTES



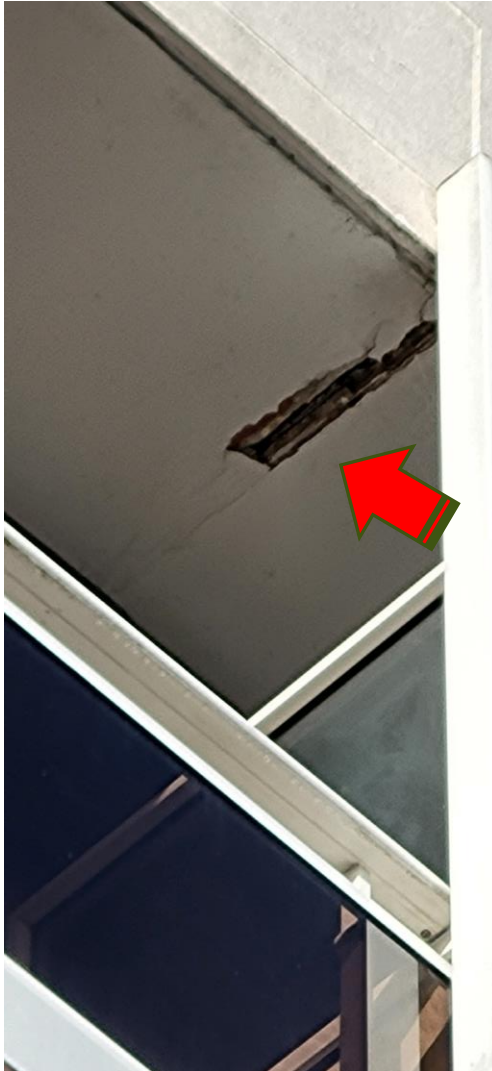
103 DES PATHOLOGIES DE PLUS EN PLUS PREOCCUPANTES



110 DES PATHOLOGIES DE PLUS EN PLUS PREOCCUPANTES



702 DES PATHOLOGIES DE PLUS EN PLUS PREOCCUPANTES



122-123 DES PATHOLOGIES DE PLUS EN PLUS PREOCCUPANTES

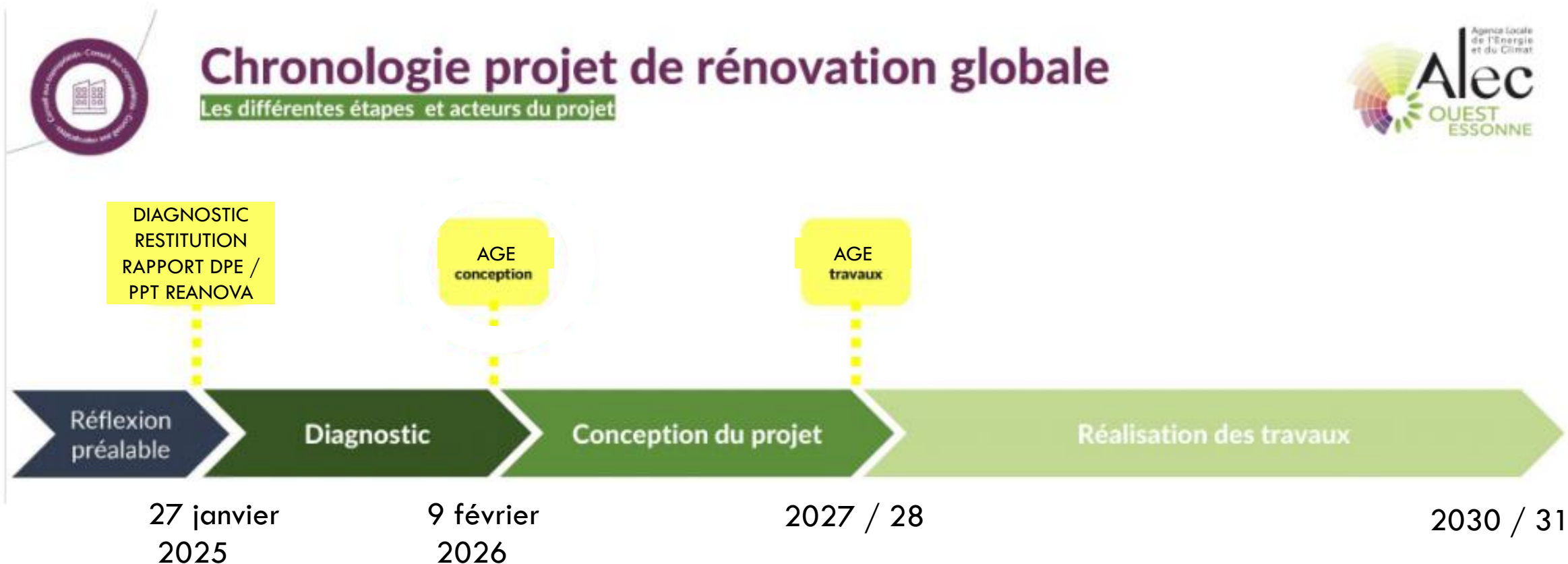


DES TRAVAUX SONT
INDISPENSABLES !

LES SCENARIOS POSSIBLES

Ne rien faire	Simple maintien en état de la résidence	Rénover la résidence + améliorer sa performance énergétique
-Risque d'accident pour les copropriétaires (balcons)	✓ Suppression des risques	✓ Suppression des risques
Dégradations des bâtiments et dégâts (infiltrations, atteintes des structures)	✓ Remise en état des bâtiments	✓ Remise en état des bâtiments
Pas d'accès aux aides et subventions publiques	Pas d'accès aux aides et subventions publiques	✓ Accès aux aides et subventions publiques
Pas d'amélioration du confort	Pas d'amélioration du confort	✓ Amélioration du confort des appartements en été et en hiver
Pas de réduction des charges de chauffage	Pas de réduction des charges de chauffage	✓ Réduction des charges de chauffage
Perte importante de la valeur de la résidence	Perte de la valeur patrimoniale	✓ Augmentation de la valeur patrimoniale

AVANCEMENT DU PROJET



CLASSEMENT DPE DE LA COPROPRIETE

Actuellement

**Étiquette DPE (bat 201-202-401-
402-301-302-500-701-702-703-
901-902-101-102-103-121-122-
123-124-125 -141-142-151-152-
153)**



**Étiquette DPE (bat 800- 180-
600-160-170-180-110-130)**



ELEMENTS DE CONTEXTE

À partir du 1^{er} janvier 2025, le DPE collectif est devenu obligatoire pour toutes les copropriétés de plus de 50 lots. Depuis le 1^{er} janvier 2024 le PPPT reste une obligation pour les copropriétés de plus de 200 lots, comme prévu par la loi Climat et Résilience.

Les dates d'interdiction de location des logements énergivores ont été confirmées et précisées récemment selon les classes DPE suivantes :

G+ : interdiction depuis 2023

G : interdiction à partir de 2025

F : interdiction à partir de 2028

E : interdiction à partir de 2034

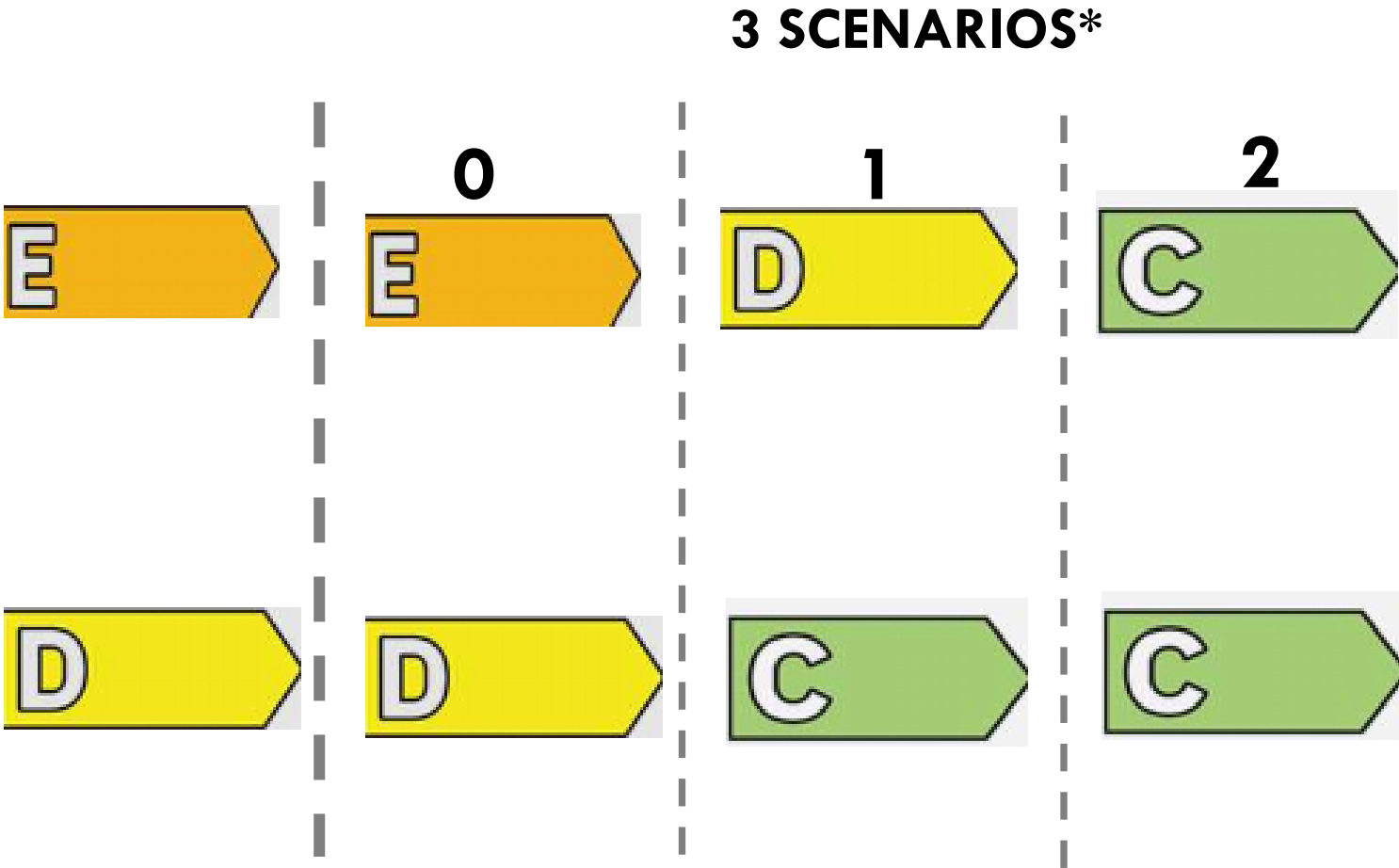
Des assouplissements ont été introduits en avril 2025 pour les baux en cours et les copropriétés, mais la tendance reste à l'accélération de la rénovation énergétique du parc immobilier français. Il est donc essentiel pour les copropriétaires d'anticiper et de planifier les travaux nécessaires pour se conformer à ces nouvelles obligations.

CLASSEMENT DPE DE LA COPROPRIETE

Actuellement

Étiquette DPE (bat 201-202-401-402-301-302-500-701-702-703-901-902-101-102-103-121-122-123-124-125 -141-142-151-152-153)

Étiquette DPE (bat 800- 180-600-160-170-180-110-130)

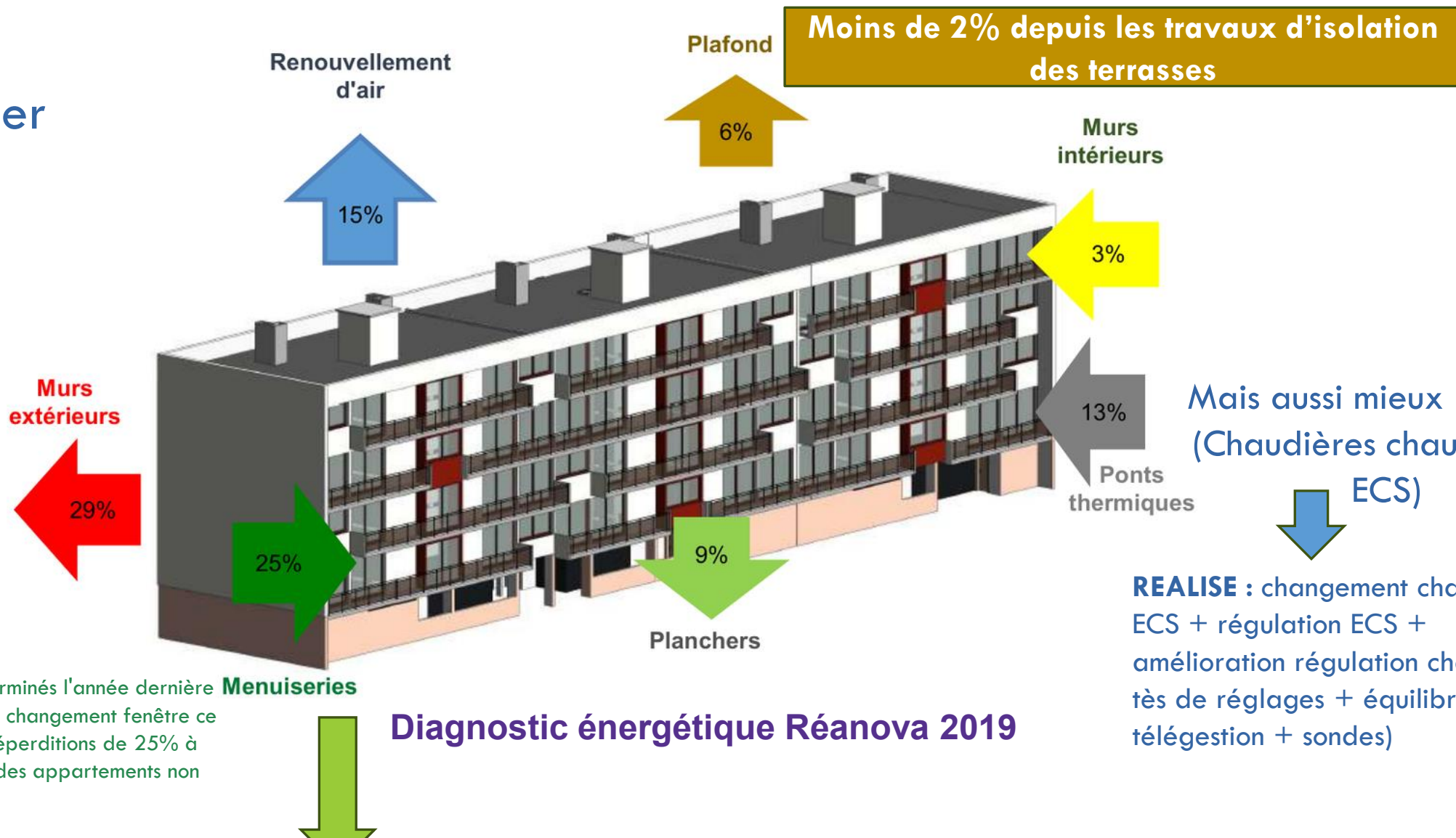


*RAPPORT REANOVA



QUELLES SONT LES SOURCES D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE?

Mieux Isoler



Mais aussi mieux produire
(Chaudières chauffage & ECS)

REALISE : changement chaudière
ECS + régulation ECS +
amélioration régulation chauffage:
tès de réglages + équilibrage +
télégestion + sondes)

Diagnostic énergétique Réanova 2019

Travaux collectifs ADP terminés l'année dernière pour 90 appartements - changement fenêtre ce qui devrait réduire les déperditions de 25% à 15% - Mais 25 à 30 % des appartements non équipés à ce jour

PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE LA RÉSIDENCE

Six postes de travaux sont à étudier obligatoirement, à savoir :

1. Ravalement et isolation des façades par l'extérieur
2. Traitement des balcons
3. Remplacement des menuiseries collectives (Portes, fenêtres), voire des menuiseries privatives non encore isolées
4. Installation d'une VMC Hygroréglable
5. Isolation des plancher bas
6. Remplacement des équipements électriques des parties communes intérieures

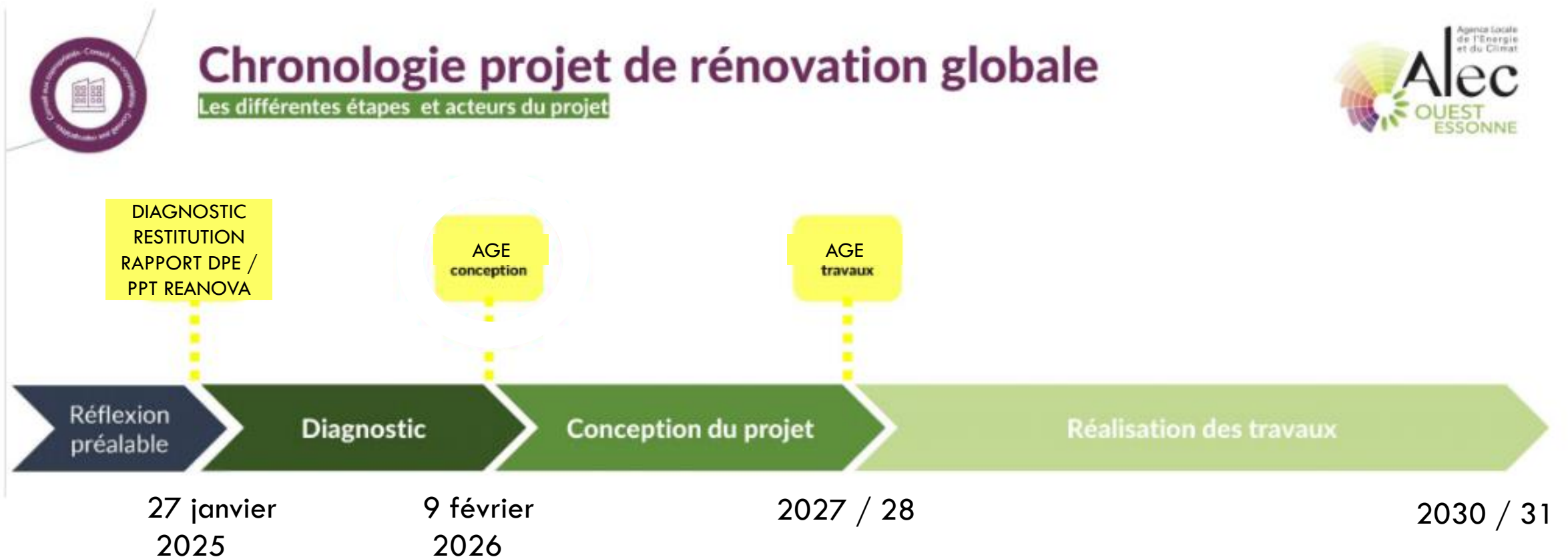
Autres travaux non énergétiques à étudier éventuellement :

1. Remplacement des canalisations en fonte de la résidence, qui sont vieillissantes et engendrent des sinistres régulièrement
2. Evaluation des dispositions constructives existantes et préconisations de solutions :
 - pathologies liées à des infiltrations d'eau au niveau des fondations de certains bâtiments (bat. 500 par exemple)
 - Pathologies liées au vieillissement du réseau de canalisations de chauffage et d'ECS enterré dans le parc

Pour y parvenir, Il est désormais obligatoire pour les copropriétés d'avoir un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT). Cette obligation est entrée en vigueur le 1er janvier 2024 pour les copropriétés de plus de deux cents lots (ce qui est notre cas).

Il ne débouche pas sur une obligation directe de travaux, l'assemblée générale restant souveraine pour décider de leur réalisation.

AVANCEMENT DU PROJET



POURQUOI UNE ÉTUDE DE CONCEPTION ?

	AVEC ETUDE DE CONCEPTION	SANS ETUDE DE CONCEPTION
Gestion des pathologies observées sur les bâtiments, dégradation des balcons Risque d'accident	L'étude permet de planifier les travaux pour traiter les pathologies et garantir la pérennité et la sécurité. Coûts maîtrisés économies d'échelle + négociations / entreprises	Nécessité de réaliser des travaux de plus en plus fréquents, coûts élevés et mal maîtrisés / faibles marges de négociation / entreprises.
Amélioration du confort dans les appartements (hiver et été)	Isolation thermique adaptée, compatible avec l'architecture et l'esthétique des bâtiments, en cohérence avec les autres interventions (VMC)	Pas de mesure ni de solutions adaptées / déperdition de chaleur
Valorisation du patrimoine et anticipation des interdictions de location	Passage possible en catégorie C pour l'ensemble des bâtiments augmentation de la valeur des appartements (+5 à 8%).	Classement actuel des bâtiments : D et E Les logements classés E au DPE seront interdits à la location en 2034,
Accès aux aides et subventions, et aux prêts	Obtention en cas de vote des travaux des aides collectives (CEE, MaPrimeRénov', aides locales), accès possible aux prêts à taux zéro.	Pas de visibilité financière, aucune aide, prêts en fonction des situations individuelles
Baisse des dépenses énergétiques	Isolation entraîne une baisse des consommations de gaz et participe à la bonne maîtrise des charges de la résidence. Anticipation d'éventuelles crises énergétiques	Les coûts de l'énergie sont fluctuants. Sans travaux d'isolation, risques importants d'augmentation des dépenses à moyen terme.
Décision souveraine de l'AG	L'étude de conception structure les besoins, mais l'assemblée générale reste souveraine pour décider des travaux	

POURQUOI UNE ÉTUDE DE CONCEPTION ?

CONCLUSION

Objectifs : anticiper, planifier et optimiser les travaux nécessaires, tout en maximisant les aides et en sécurisant la gestion de la copropriété

Absence de planification, travaux réalisés au fil de l'eau, absence d'économies, gestion de la copropriété non sécurisée.

AB

C

E

F

G



APPARTEMENTS

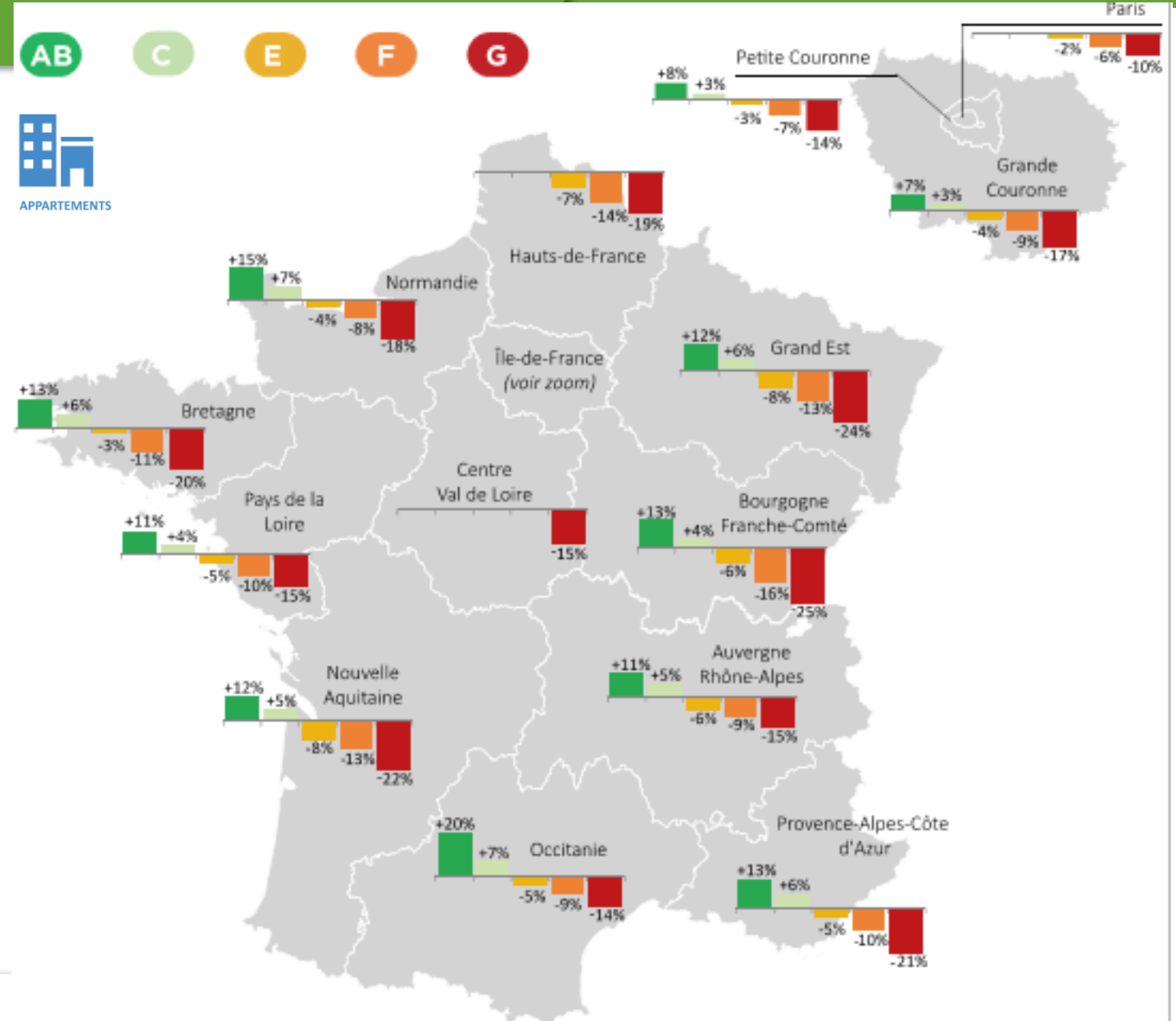
EFFET SUR LES VENTES

Impacts des étiquettes énergie sur les prix de vente des appartements anciens par région en 2024 -

Par rapport aux appartements anciens de référence de classe D

En ce qui concerne l'impact d'une meilleure étiquette (A-B-C), le modèle met en évidence un effet significatif sur les prix des appartements vendus en Couronne francilienne, il est estimé autour de +7% pour les classes A-B en 2024.

En petite couronne la différence entre E et C est de 7% également.



Analyse détaillée — Décembre 2025
ÉTUDES STATISTIQUES IMMOBILIÈRES

La valeur verte des logements en France
Transactions 2024

Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval.
L'absence de données signifie que le modèle n'a pas mis en évidence d'effet significatif.
Le modèle appliqué aux transactions intervenues en Corse et dans les DROM ne permet pas d'obtenir des estimations de qualité suffisante.
Les étiquettes A et B ont été regroupées pour disposer d'un nombre de transactions suffisant afin d'assurer des estimations de qualité.

LES ENTREPRISES VUES PAR LE CS & SYNDIC

Date	Prestataire	Type	Intervenants	Format/Lieu
09/10/2025	Bouygues & Elithis	MOE & AMO	M. Catelain, Mme Julie Deiahy	Entrevue présentiel
04/11/2025	Bouygues & Elithis	MOE & AMO	MM. Catelain, Pierre Gombault	Visite résidence
09/10/2025	Senova	MOE - AMO	Mme Lucie Laroque, M. Augustin Henry	Entrevue présentiel
21/11/2025	Architecte Pelegrin	MOE	M. Pellegrin, Adrien Pellegrin	Visite résidence + visioconférence
21/10/2025	Imperium (avec MEV)	MOE	M. Emmanuel Devic	Entrevue présentiel
20/11/2025	ABC Domus	MOE	M. Sylvain Ravel	Visioconférence
29/10/2025	Synergiec	AMO	M. Christophe Bouldouyre	Visioconférence
29/10/2025	Doreka	AMO	M. Baptiste-Garcia Rundstadler	Visioconférence
14/11/2025	Vert Durable	AMO	MM. Brice Rouzes, Demas, Mme Delforge	Visioconférence
15/12/2025	Bouygues & Elithis	MOE & AMO		
	Réanova	MOE + AMO	M. Benjamin Lecomte	Téléphone & email

REUNIONS DU CONSEIL SYNDICAL*

ORDRE DU JOUR

CONSEIL SYNDICAL DU 08 SEPTEMBRE 2025 (18H00-22H30)

POINT 10

ORGANISATION DE L'AGENDA
RENDEZ-VOUS –
DEBRIEFING

CONSEIL SYNDICAL DU 05 NOVEMBRE 2025 (18H00-21H40)

POINT 11

CONSEIL SYNDICAL DU 17 DECEMBRE 2025 (18H00-19H40)

REUNION SPECIFIQUE PPPT
PARTICIPATION
MME CORALIE PARIS
(ALEC OUEST ESSONNE)

ANALYSE & SELECTION
DES OFFRES -

PV DIFFUSE PAR EMAILING, PAR COURRIER BAL, EGALEMENT DISPONIBLES SUR LE SITE DE LA RESIDENCE :

[Parc des eaux vives](#) | [La résidence du Parc des Eaux Vives](#)

LES MODELES ET LES PRESTATAIRES

Modèle
« Ensemblier »

- REANOVA
- SENOVA

**MODELE
ECARTE**

Modèle « Mandataire »
MOE + MANDATAIRE +
AMO

- BOUYGUES + ELITHIS

**MODELE
ECARTE**

Modèle « Séparé »
MOE + AMO

- | | |
|----------------------|--------------------|
| • MOE : PELLEGRIN | RETENUS |
| • MOE : ABC DOMUS | RETENUS |
| • MOE : IMPERIUM | NON RETENUS |
| • AMO : DOREKA | RETENUS |
| • AMO : SYNERGIEC | RETENUS |
| • AMO : VERT DURABLE | NON RETENUS |

**MODELE
RETENU**

Modèle « Ensemblier »

REANOVA / SENOVA

- Le modèle ensemblier regroupe les activités AMO et MOE, même si ce sont des départements séparés, il y a un risque qu'ils se retrouvent juge et partie : l'AMO étant aussi là pour vérifier le travail de la MOE. Ce dernier peut aussi faire remonter des remarques / positions de l'AMO
- Le suivi des travaux est jugé insuffisant en raison du manque d'expérience des conducteurs de chantier de SENOVA, problème avec les entreprises de travaux.
- La réactivité de REANOVA très insuffisante, le CS a dû intervenir pour agrandir le panel de RV et permettre au rapport d'être plus représentatif de l'ensemble des bâtiments la résidence, le CS a réclamé de nombreux rectificatifs dans le rapport DPE/PPT – La prestation globale de REANOVA n'a pas été jugée satisfaisante par le CS

Modèle « Mandataire »
MOE + MANDATAIRE +
AMO

BOUYGUES + ELITHIS

- Aucune copropriété de taille similaire en retour d'expérience (Bouygues présent jusqu'ici uniquement dans la rénovation de logements sociaux ou copro très dégradées)
- Compression des études de conception = risques par la suite
- Nous n'avons pas le choix de l'AMO
- Marges de discussion limitées en raison notamment de la taille de BOUYGUES
- Insuffisamment d'influence de la copropriété dans les choix et la qualité des travaux
- juge et partie dans les travaux : pas de réel contrôle de l'AMO sur le MOE

Modèle « Séparé »
MOE + AMO

MOE et AMO NON RETENUS
MOE : IMPERIUM : Travaille exclusivement avec l'AMO « MEV », absence de contact entre MEV et le CS. Absence de relation avec l'ALEC- L'audit thermique est externalisé par IMPERIUM
AMO : VERT DURABLE : entrevue avec le CS jugée peu convaincante – Propositions peu explicites – Pas de réelle volonté de VERT DURABLE de travailler sur la résidence

MOE RETENUS

Prestataire	Points forts	Etude de conception TTC	Phase Travaux TTC selon scénario Réanova*	Total TTC
ARCHITECTE PELEGRIN	- Très professionnel - Bonne expertise architecturale - Etudes thermiques réalisées en interne - Bons retours de la profession - Création d'un jumeau numérique livré après les travaux	82 110 €	4,6 % (scé. 3 : 598 000 €)	680 110 € (selon scénario 3)
ABC DOMUS	- Très professionnel et réactif - Équipe stable (≈60 salariés) - Ingénieur thermicien interne - Capacité à adapter le projet aux contraintes sociales/financières - Création d'un jumeau numérique livré après les travaux - grosse expertise en matière de rénovation de résidence après sinistre (inondation...).	57 600 €	5,2% (scé.3 : 676 000 €)	733 600 € (selon scénario 3)

* Sur la Base 13 000 K€

AGE 9 février 2026

AMO RETENUS



Modèle « Séparé »
MOE + AMO

Prestataire	Points forts	Etude de conception TTC	Travaux TTC	Prêts collectifs TTC	TOTAL TTC	Après déduction des aides TTC
DOREKA	+ Professionnel + Bon retour d'expérience dans le secteur + Affiliation ORIAS	34 800 €	54 432 €	40 224 €	129 456 €	75 516 € (230€/ lot*)
SYNERGIEC	+ Directeur expérimenté (création PTZ / ECO-PTZ) + Bon retours d'expériences dans le secteur + Affiliation ORIAS	31 488 €	47 232 €	39 360 €	118 080 €	68 800 € (210€ / lot*)

*sur la base de 328 lots principaux

AMO RETENUS — PHASE DE CONCEPTION SEULE

Modèle « Séparé »
MOE + AMO

	HT	TTC	Subvention - 50% du HT	Reste à charge	Reste à charge en €/lot*
DOREKA AMO conception	29 000 €	34 800 €	14 500 €	20 300 €	62 €
SYNERGIEC AMO conception	26 240 €	31 488 €	13 120 €	18 368 €	56 €

*Sur la base de 328 lots principaux

IMPORTANCE DU REFERENCEMENT ORIAS

Critère	AMO référencé ORIAS	AMO non référencé
Crédibilité	Élevée ; preuve publique d'enregistrement.	Moins vérifiable ; dépend du CV et références.
Conformité réglementaire	Respect d'obligations administratives.	Risque de non-conformité.
Accès aux aides/subventions	Facilite l'éligibilité aux dispositifs (ex. accompagnement ANAH).	Risque d'exclusion ou de blocage administratif.
Transparence financière	Documents et assurances plus faciles à obtenir.	Nécessite vérifications supplémentaires.
Risque contractuel	Réduit le risque pour le MOA (contrats, responsabilité).	Risque accru de litige.



Résidence La Fontaine (ANTONY) Plus de 800 lots

TEMOIGNAGE D'UN CONSEILLER SYNDICAL

M. Jean Marie BOISSEAU : Conseiller Syndical depuis plus de 30 ans d'une grande copropriété (plus de 800 lots) construite dans les années 60 à Antony (Résidence La Fontaine). Président du Conseil Syndical depuis 10 ans après avoir été Vice-Président pendant 12 ans.

Cette copropriété est adhérente d'une association, USGC (Union des Syndicats de Grandes Copropriétés), qui regroupe les grandes Copropriétés (à partir de 200 lots). Elle organise des réunions mensuelles pour discuter des sujets se rapportant à nos grandes copropriétés, mais également à des présentations de différents partenaires avec qui elles travaillent (site Internet : www.usgc-asso.fr). M. BOISSEAU est un des administrateurs. Une tribune est éditée et est envoyée à des responsables politiques (Ministres, députés, sénateurs, Syndics...) pour les sensibiliser sur les problèmes de gestion/management, mais surtout pour faire évoluer la loi sur nos Grandes Copropriétés, qui sont bien différentes des petites copropriétés de 5, 15, 30 lots).

Son jugement concernant DOREKA « *c'est une société sérieuse qui a parfaitement répondu à nos souhaits et exigences. Il faut dire que nous lui avons demandé un travail très important dans le cadre de notre rénovation énergétique pour nous aider à la gestion des aides et des financements, avec comme principal critère l'urgence. Nous devons avoir le maximum des informations pour notre AG dans les 3 mois qui ont suivi la signature du contrat.*

Monsieur GARCIA et son équipe sont toujours présents pour répondre à nos demandes, pour participer aux réunions sollicitées par notre gestionnaire et des membres du Conseil Syndical »

Témoignage

Clos St Benoît
92130 Issy les Moulineaux

2 bâtiments datant de la
fin des années 60

112 logements



TEMOIGNAGE D'UNE CONSEILLÈRE SYNDICALE : ABC DOMUS

Issy-les-Moulineaux : Le Clos Saint Benoît, 40-42-44 rue Foucher-Lepelletier / 1-3-5-7 rue Parmentier

Mme Nadia FEKIH : Conseillère Syndical-

« ...Nous avons eu un gros projet de ravalement avec ABC Domus et avons été très satisfait de notre collaboration. D'abord sur le projet en lui même, on avait travaillé avec M. Benoit Deme qui nous a très bien conseillé, propose des solutions qui convenaient à notre résidence et s'est également adapté à nos retours et besoins spécifiques. Puis il nous a aidé à sélectionner les meilleures entreprises lors de l'appel d'offre.

Nous avons ensuite travaillé avec M. Robin Stievenard pour le suivi des travaux au jour le jour. Il a été très présent pour pousser les entreprises, suivre l'évolution des travaux et faire corriger également quand il y avait besoin.. Il nous a également bcp aidé avec l'architecte des bâtiments de France et qlqs auditeurs techniques.

Pour info, ce matin nous avons eu un rendez-vous de suivi 3ans après la fin de travaux pour vérifier 2/3 points et corriger ce qui fait partie de la garantie décennale... »

TEMOIGNAGE D'UNE CONSEILLÈRE SYNDICALE : ABC DOMUS

Fresnes : Domaine de la Peupleraie, 2-18 allée de l'Oseraie :

OSERAIE-SYNDIC

Mme Catherine BERTE Présidente Syndic



domaine de la peupleraie

Syndicat des Copropriétaires de l'allée de l'Oseraie

adresse administrative : 18, allée Georges Braque 94260 FRESNES



Résidence
Parc des Eaux Vives

MERCI DE VOTRE ATTENTION