

TUILERIES NEWS N°25

septembre 2025

Rapport annuel du Conseil Syndical Secondaire de la Résidence Tuilleries

Le présent rapport présente les points les plus significatifs des actions engagées suite aux AG de 2023 et 2024. Il présente ensuite un récapitulatif des budgets réalisés ou proposés sur la période 2022 à 2026 puis un rapide inventaire des questions mises à l'ordre du jour de l'AG 2025.

Principales actions réalisées en 2024 et 2025 suite aux AG 2023 et 2024

➤ **En matière d'entretien de nos bâtiments :**

Le cycle 2022-2025 de lasurage de nos boiseries extérieures exposées aux intempéries, a été engagé à l'automne 2022, conformément au programme d'entretien financé par le budget de gestion validé dans le cadre de la 6^{ème} résolution de l'AG 2021. La quatrième et dernière phase sur les pignons nord, a débuté début septembre 2025.

Le curage de la fosse hydrocarbures du parking souterrain (14^{ème} résolution de l'AG 2023) a été effectué au 1^{er} semestre 2024. Le coût de cette opération (1024 €) est resté bien inférieur au budget prévu (1750 €).

Le nettoyage, le démoussage et le contrôle d'étanchéité des toitures-terrasses (13^{ème} résolution de l'AG 2024) a été réalisé cet été. Il a mis en évidence qu'il nous faudra prochainement engager la remise en état de quelques souches de cheminées.

La modernisation des téléalarmes des ascenseurs (20^{ème} résolution de l'AG 2024) qui nous a été imposée par l'arrêt des réseaux GSM de technologie 2 et 3 G a été réalisée par notre prestataire OTIS.

Après études, le Conseil Syndical a choisi de ne pas équiper nos cabines d'ascenseur avec des écrans numériques, ce qui a permis de modérer significativement le coût de cette opération financée sur le budget.

➤ **En matière d'entretien de nos espaces verts**

Les quelques travaux de plantation prévus par la onzième résolution de l'AG 2024 ont été réalisés comme prévu.

L'entretien courant de nos espaces verts et le renouvellement des plantations saisonnières ont été réalisés dans le cadre de notre contrat avec CVPJ, financé par notre budget de fonctionnement.

A regret nous avons fait abattre le pin sylvestre implanté devant le 4 Castiglione afin de supprimer le risque de dégâts sérieux associé à son inclinaison de plus en plus prononcée qui nous faisait craindre son arrachement et sa chute par un jour de tempête ou de très fortes pluies. La souche qui dépasse encore sera éliminée dans un proche futur.

➤ **Les études pour l'élaboration d'un DPE Collectif** (9^{ème} résolution de l'AG 2023) et **d'un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)** (10^{ème} résolution de l'AG 2023) ont été engagées en 2024 par les prestataires retenus.

Les calculs du Diagnostic de Performance Energétique, ont conduit à attribuer l'étiquette D à notre résidence la classant parmi les plus performantes de Parly 2.

Les conclusions et recommandations du PPT ne sont pas encore mises en forme et publiées, ce qui ne nous permet pas de vous les présenter et de nous en inspirer pour prioriser les travaux d'isolation à réaliser ces prochaines années.

➤ Les travaux de **réfection de l'étanchéité d'un balcon**, ainsi que ceux d'**Isolation thermique du porche des trois bâtiments** ayant adhéré à ce projet lors de l'AG 2024 sont programmés pour le 4^{ème} trimestre 2025.

Suivi budgétaire 2024 (réalisé), 2025 (budgété et en cours), 2026 (proposé)

Le budget de fonctionnement du CSS Tuileries est détaillé dans les annexes de la convocation à l'AG 2025.

Il est mis en perspective avec notre contribution au budget du CSP dans le tableau ci-dessous, structuré en 3 parties :

1. **Le budget du Syndicat Secondaire Tuileries** voté en AG de Tuileries au 4^{ème} trimestre. Il ne comporte que les actions et dépenses spécifiques à notre résidence.

2. **La quote-part du Budget du Syndicat Principal imputable à la Résidence Tuileries.**

Le budget du SP finance les actions et dépenses réalisées au profit de tout ou partie des résidences (le chauffage, l'entretien des installations partagées par plusieurs résidences, les dépenses de gestion du SP ...).

Les incertitudes sur les dépenses de chauffage en 2025 et 2026 et leurs fluctuations restent très importantes du fait des variations erratiques du prix du gaz ...

3. **La somme des deux budgets financés par les copropriétaires de la résidence Tuileries**

Les budgets de fonctionnements sont établis et arrêtés année par année.

Les travaux « exceptionnels » ne sont pas financés sur le budget de fonctionnement mais par des appels de charges spécifiques, individualisés par projets. Les rubriques budgétaires correspondantes ne peuvent pas être confondues, mélangées, et ne sont closes que lorsque les projets correspondants sont terminés.

1- Budget de fonctionnement du Syndicat Secondaire de Tuileries						
	2022	2023	2024		2025	2026
	budget réalisé, approuvé en AG 2023	budget réalisé, approuvé en AG 2024	Budget prévisionnel approuvé à l'AG 2023	budget réalisé, à approuver en AG 2025	Budget prévisionnel approuvé à l'AG 2024	Budget prévisionnel proposé à l'AG 2025
Fonctionnement (toutes opérations)	352 273	379 409	388 000	358 378	415 000	396 000
dont Eau Froide résidence	60 937	66 564	63 000	69 860	67 000	70 000
dont entretien des ascenseurs	16 181	15 169	23 650	15 152	36 300	20 650
dont entretien des façades	58 382	60 931	65 600	62 008	64 500	63 500

2 - budget du Syndicat Principal (CSP) et part imputée au Syndicat Secondaire de Tuileries (CSS)						
	2022	2023	2024		2025	2026
	budget réalisé, approuvé en AG 2022	budget réalisé, approuvé en AG 2024	Budget prévisionnel révisé à l'AG 2024	budget réalisé, approuvé en AG 2025	Budget prévisionnel révisé à l'AG 2025	Budget prévisionnel approuvé à l'AG 2024
Budget de fonctionnement du CSP	12 087 193	13 191 200	10 571 000	9 902 887	15 839 000	15 413 600
dont chauffage et eau chaude	8 251 354	8 251 354	6 530 000	5 958 881	11 574 000	11 070 000
Part imputable au CSS Tuileries (*)	383 068	402 279	328 251	315 452	509 111	494 570
part CSS Tuileries / budget total CSP	3,17%	3,05%	3,11%	3,19%	3,21%	3,21%
dont chauffage et eau chaude	295 172	317 949	235 691	227 686	412 281	395 772

3 - Charges totales : budget du CSS Tuileries + part du budget du CSP supportée par la résidence Tuileries						
	2022	2023	2024		2025	2026
	budget réalisé	budget réalisé	Budget prévisionnel	budget réalisé	Budget prévisionnel	Budget prévisionnel
	735 341	781 688	716 251	673 830	924 111	890 570

- Le budget 2024 réalisé est inférieur de 7,7 % au budget prévisionnel. L'économie ainsi réalisée en 2024 (29,6 k€), fera l'objet d'un apurement et vous sera redistribuée en début 2026, sous la forme d'un abattement sur le premier appel de charges
- La facture d'eau de 2024 (69,9 k€) est en hausse par rapport à 2023 (66,6 k€) mais reste encore inférieure à celle de 2020 (71 k€) sans que les informations disponibles à ce jour nous permettent de préciser l'origine de l'évolution de la consommation facturée. Prenant en compte ces fluctuations, le budget prévisionnel 2025 « eau froide » avait été fixé à 67 k€ et celui de 2026 vous est proposé à 70 k€.

- Le budget prévisionnel qui vous est proposé pour 2026 (396 k€) est en baisse de 19 k€ (- 4,6 %) par rapport au budget prévisionnel de 2025 (415 k€). Cette réduction est principalement due à baisse des budgets de modernisation des ascenseurs, et dans une moindre mesure à celle du coût de l'énergie électrique.
- Les postes « Chauffage (252,3 k€), eau froide (70 k€) et eau chaude (143,4 k€) » représenteront toujours les postes principaux de nos dépenses. La fluctuation de notre consommation d'eau froide depuis 2020 doit nous inciter à mieux connaître et gérer l'usage de cette eau, notamment pour l'arrosage de nos espaces verts et par l'appel aux services d'Aquagest en cas de chasse d'eau ou robinet fuyard ...
Tout gaspillage par inattention ou par jeu doit être identifié et proscrit.

Résolutions et Travaux proposés par le Conseil Secondaire de la Résidence Tuilleries, Soumis à l'approbation de l'AG 2025 de la Résidence pour exécution en 2026 et 2027

- Les six premières questions posées à l'Assemblée Générale sont assez classiques et n'appellent pas de commentaire spécifique de la part du Conseil Syndical en dehors de celles évoquées au chapitre précédent.
- En l'absence de travaux couteux à réaliser en impérativement 2026, le Conseil Syndical vous propose de **maintenir à 10% le taux d'abondement au fonds de travaux obligatoire** de façon à pouvoir faire rapidement face à d'éventuels travaux urgent et à renforcer notre épargne pour contribuer à financer les travaux d'isolation thermique que nous aurons à réaliser dans le futur (7ème question).
- Depuis sa création, l'organisation administrative, technique, comptable de la gestion de notre copropriété s'appuie sur un syndic unique pour le syndicat principal comme pour les syndicats secondaires. Les résolutions relatives au **contrat du syndic du syndicat secondaire** (8ème à 11ème question) en sont les conséquences incontournables.
- Le budget d'entretien des espaces verts** (15ème question) restera du même ordre de grandeur que celui voté pour 2025.
- Prenant acte des souhaits exprimés par certains de nos copropriétaires utilisateurs fréquents des deux **bancs en bois** installés dans le square Castiglione, constatant l'état miséreux et le relatif inconfort de ceux-ci, il est proposé de les remplacer par deux bancs métalliques identiques aux deux derniers approvisionnés, pour un coût total d'environ 2.600 € (achat, livraison, dépose et pose comprises) (16ème question).
- La 17ème question vous propose de financer les petites **dépenses de maçonnerie extérieure** (reprise de l'entourage des grilles des avaloirs d'eau de pluie, petites réparations de murets ...) sur une provision spécifique permettant de mieux suivre et gérer ces opérations
- La 18ème question vous propose de financer les quelques **dépenses de renouvellement des boiseries extérieures** (bandeaux en façade et mains courantes) sur une provision spécifique permettant de mieux suivre et gérer ces opérations.
- A la demande de certains propriétaires de boxes dans le garage souterrain de la résidence, et en amont des éventuels travaux de mise en place d'une infrastructure de recharge des véhicules électriques (voir 12ème question en fin de ce chapitre) nous proposons aux 56 copropriétaires du garage souterrain de faire réaliser une remise en état et en peinture des murs et du plafond de ce garage souterrain, ainsi qu'une renumérotation des boxes, pour un montant maximum de **18.000 € TTC**. Les discussions avec les entreprises se poursuivent pour faire baisser ce coût. **Cette somme serait appelée sur les années 2026 et 2027, par huitièmes exigibles chaque trimestre** (19ème question). **Ces coûts ne seront supportés que par les 56 copropriétaires du garage souterrain.**
- Le mandat donné au Conseil évoqué ci-après (voir 23ème question) a été mis en œuvre en 2024 pour engager au plus vite la couteuse remise en état de canalisations fuyardes dans l'une des deux colonnes techniques des cuisines du bâtiment E (8 Castiglione).
La 20ème question vous invite à **prendre en compte et à ratifier ces travaux** ainsi que les dépenses associées (29.000 € appelés auprès des copropriétaires, 19.000 € dépensés pour ces travaux, 10.000 € à rendre aux copropriétaires).
- Les questions 21 et 22 vont régir les contraintes imposées à la gérance en matière d'**appel à la concurrence**. La 22ème question propose une mise en concurrence obligatoire pour les prestations dépassant 5000 €. Ce seuil avait été porté de 3000 à 7500 € lors de l'AG de 2020.
- Comme lors des AG 2023 et 2024, nous vous proposons de maintenir à 70 000 € le plafond du **mandat donné au Conseil Syndical** de façon à pouvoir réagir immédiatement à d'éventuels problèmes, notamment sur des canalisations d'eaux usées, sans devoir attendre la convocation d'une assemblée générale extraordinaire. (23ème question).

I) Résolutions pour la mise en place d'une infrastructure de recharge des véhicules électriques (12^{ème} et 13^{ème} questions)

Depuis 2023 le CSP et le Syndic recherchent la meilleure façon de répondre aux obligations légales relatives au « droit à la prise » c'est-à-dire à la possibilité pour chacun d'exiger le raccordement d'une borne de recharge privée sur son emplacement de stationnement privatif. Ces réflexions, les contacts avec les opérateurs de systèmes de recharge, les négociations avec le gestionnaire des réseaux de distribution, nous ont conforté dans l'idée que la mise en place par ENEDIS d'un réseau électrique auto sur nos parkings était la meilleure des solutions techniques et économiques compte-tenu de l'organisation et l'étendue de nos parkings.

Lors de leur AG de juin 2023, l'ensemble des copropriétaires de Parly 2 a formellement exprimé le souhait de l'établissement d'une convention cadre avec ENEDIS. Il apparaît cependant que les dispositions réglementaires et financières imposent l'établissement d'une telle convention au niveau de chacun des syndicats secondaires.

La première résolution (12^{ème} question) qui vous est proposée vise à **acter votre adhésion à un tel projet**, et à en confier la responsabilité à ENEDIS, sous le contrôle de votre CSS et d'un groupe d'experts de la copropriété rassemblé par le bureau du CSP et le syndic. Dans ces conditions **l'établissement de ce réseau électrique auto se fait à coût nul pour notre copropriété**, tous les ouvrages étant financés ou préfinancés par ENEDIS.

La deuxième résolution (13^{ème} question) qui vous est proposée vise à **donner mandat** à votre conseil syndical pour valider la convention détaillée et chiffrée qui sera proposée par ENEDIS après les études détaillées propres à notre résidence. Ce mandat permet d'éviter la convocation d'une nouvelle assemblée générale, avec les coûts et les délais associés, pour valider l'équivalent d'un devis détaillé à coût nul pour la copropriété.

De fait votre Conseil Syndical Secondaire ne sera pas laissé tout seul face à cette mission :

- D'une part les conditions générales, techniques et économiques, régissant l'établissement d'un tel réseau sont étroitement encadrées par un ensemble de directives nationales, consultables sur internet, et validées par les pouvoirs publics et notamment la CRE, Commission de Régulation de l'Energie.
- D'autre part la prise en compte des spécificités des divers stationnements de Parly 2 sera assurée par une convention technique fixant les règles générales d'implantation des ouvrages, cosignée par ENEDIS et par PARLY 2.
- Enfin le groupe d'experts précité vérifiera la pertinence de toutes les clauses techniques et financières proposées par ENEDIS et, en concertation avec le CSS, donnera son feu vert pour la validation formelle de la convention détaillée.

Ce projet soulève de très nombreuses questions et le bureau du CSP s'engage à y répondre par divers moyens de communication, notamment sur le site internet de la copropriété dont une version rénovée devrait être mise en service dans les prochaines semaines.

Chacun des Conseils Syndicaux Secondaire a missionné un **correspondant IRVE** pour assurer la prise en compte et une première réponse aux questions posées par les résidents. Pour Tuilleries, compte-tenu de mon expérience professionnelle, c'est moi-même, Gilles Laturnus, qui prend en charge cette mission. N'hésitez pas à me faire passer vos questions.

Le bureau du CSP et moi-même vous invitent à voter POUR ces deux résolutions.

A défaut notre copropriété s'exclurait du projet de notre ensemble immobilier, s'exposerait à des demandes individuelles et des travaux ponctuels dans le cadre du droit à la prise, s'exposerait à des surcoûts si elle souhaitait adhérer ultérieurement au projet global de Parly 2 et perdrat une occasion de renforcer l'attractivité et la valorisation de son patrimoine.

Renouvellement du représentant suppléant au Conseil Syndical Principal de la copropriété du Chesnay-Trianon (Parly 2)

La résidence Tuilleries est représentée au sein du **Conseil Syndical Principal (CSP)** par un délégué titulaire et un (ou deux) délégués suppléants, tous désignés lors d'élections organisées à l'occasion des assemblées générales.

Le représentant suppléant élu lors de l'AG 2024 a souhaité se retirer. Il convient en conséquence de désigner un nouveau suppléant qui serait appelé à vous représenter en CSP en cas d'indisponibilité du titulaire pour les deux années qui restent. (14^{ème} question).

Philippe PEREIRA, membre du conseil syndical depuis 2022, vous présente sa candidature à cette fonction.

Il est précisé que tout autre copropriétaire peut faire acte de candidature au cours de l'Assemblée tenue en présentiel mais en ce cas, les copropriétaires votant par correspondance ne pourront pas voter sur les nouvelles candidatures.

Composition du Conseil Syndical Secondaire (septembre 2025)

1 Casti : Gilles LATURNUS , président du Conseil Syndical, délégué auprès du Conseil S. Principal Olivier GINSBURGER , membre du Conseil Philippe PEREIRA , membre du Conseil	6 Casti : Alain LEVAUFRE , membre du Conseil
2 Casti : Pierre RICHAUD , membre du Conseil Madame CHARAFA , membre du Conseil	8 Casti : Gérard CHAPOTOT , membre du Conseil (Comptes & Budget ; Suivi Conso. Eau ; trésorier du Conseil) délégué suppléant auprès du CSP
3 Casti : Monique JEZEQUEL , membre du Conseil (espaces verts) Monsieur BALMONT , membre du Conseil	2 Arcole :
4 Casti : Anne MATRAT , membre du Conseil	4 Arcole : Michèle BOISGARD , membre du conseil Gérard CORDELLIER , membre du Conseil Michel VANCRAEYNEST , membre du Conseil (espaces verts)

Pour conclure, comme chaque année, je remercie vivement

*les membres du Conseil Secondaire de la résidence Tuilleries
pour leur contribution active et pour leur engagement
au service de notre copropriété ;*

*Isabelle notre intendante,
Marie-Anne notre gérante, Sabrina son assistante,
l'ensemble de ses collègues du Service de Gérance
et du service de dépannage,
sans oublier le Syndic,
pour leur réactivité et leur efficacité !*

Le Conseil Syndical de Tuilleries

*Pour le Conseil Secondaire de la Résidence Tuilleries,
Gilles Laturnus, son Président*

Le Conseil Secondaire de la Résidence Tuilleries souhaite compléter son répertoire d'adresses Internet des résidents, copropriétaires et locataires de notre Résidence afin de pouvoir les informer plus rapidement en cas de besoin.

Ce répertoire est confidentiel : Il ne sera utilisé que et uniquement pour les besoins du fonctionnement de la Résidence. De ce fait, il est confié au Conseil Syndical de Tuilleries.

Si vous venez d'arriver sur la résidence, ou si vous avez récemment changé d'adresse électronique, pensez à remplir la fiche ci-dessous et à la retourner à Isabelle, notre Intendante, ou à vous manifester par un courriel adressé au président du conseil syndical à l'adresse suivante : laturnus.tuileries@orange.fr

VOTRE NOM : **Prénom(s) :**

Adresse INTERNET: **@**

Téléphone ou Portable (facultatif) :

Conseil Syndical Secondaire de la Résidence Tuilleries, le 28/09/2025