

parly2

conseil syndical
principal

15 octobre 2025

Bienvenue



CSP – 15 octobre 2025 - 20h30

Ordre du jour

- I. Approbation Compte Rendu du CSP du 25 septembre 2025**
- II. Information des Commissions**
 - Commission Charges-Finances (contrôles trésorerie et impayés)
 - Commission Technique (appel d'offres huisseries / Vigik+)
 - GTFE (point d'étape)
- III. Informations du Bureau**
- IV. Informations du Syndic et Questions Actions Syndic**
- V. Questions diverses**



- # I - Approbation des comptes rendus CSP
- du 16 septembre
 - du 25 septembre

II - INFORMATIONS DES COMMISSIONS

Commission Charges-Finances

Présentations des 2 premiers contrôles

Contrôle Trésorerie réalisé par Jean-Luc Martin-Renout et Domenico Basanisi en mai 2025
→ Pièce jointe au CR

Contrôle Impayés réalisé par Alain Guilloteau et Jean-Pierre Chotard en septembre 2025
→ Pièce jointe au CR

Commission Technique

- Appel d'offres Huisseries + vitrages
- Point Vigik +
- DPE

Résultat Appel d'offres Changement de Menuiserie + double vitrages lancé par le cabinet CROUE

3 sociétés ont répondu à l'ensemble du cahier des charges

- **La société LORILLARD** : entreprise mieux distante
 - Réalisation d'un prototype visible dans les bureaux de la gérance
 - Options proposées : vitrages anti-effraction - isolation des coffres de volets roulants
- **Les sociétés ENCOTRA et ISO STORE**

Ces sociétés ne veulent pas répondre sur un simple changement des vitrages.

Type de fenêtre	dimension des menuiseries	Localisation	résidence	Matériaux	LORILLARD						ENCOTRA		ISO STORE	
					MENUISERIES COMPLETES		PLUS VALUE POUR VITRAGE ANTI EFFRACTION		isolation DU COFFRE VR		MÉNUISERIES COMPLETES		MENUISERIES COMPLETES	
					HT	TVA	HT	TVA	HT	TVA	HT	TVA	HT	TVA
1/ coulissant	335x200	salon	TYPE 1 ET TYPE 2	BOIS	4 494,00 €	247,17 €	443,00 €	24,37 €	412,00 €	22,66 €	6 346,45 €	349,05 €	7 212,26 €	396,67 €
2/ coulissant	280x200	salon, chambre, studio	TYPE 2	BOIS	4 141,00 €	227,76 €	371,00 €	20,41 €	344,00 €	18,92 €	5 200,81 €	319,04 €	6 196,26 €	340,79 €
3/ coulissant	207x200	salon	TYPE 1	BOIS	3 647,00 €	200,59 €	175,00 €	9,63 €	254,00 €	13,97 €	5 096,49 €	280,31 €	5 552,28 €	305,38 €
4/ coulissant	130/200	chambre	C5,C13,C12,C1,C6,C11,M10,M8,M13,M5,M15,M11	BOIS	2 394,00 €	131,67 €	173,00 €	9,52 €	163,00 €	8,97 €	4 285,26 €	235,69 €	3 168,17 €	174,25 €
5/ OF	150x200	salon	C5,C13,C12,C1,C6,C11,M10,M8,M13,M5,M15,M11	BOIS	2 467,00 €	135,69 €	199,00 €	10,95 €	188,00 €	10,34 €	2 676,93 €	147,23 €	3 279,17 €	180,35 €
6/ basculant et fixe	103/200	cuisine	TYPE 1	BOIS	2 056,00 €	113,08 €	138,00 €	7,59 €	129,00 €	7,10 €	3 003,37 €	165,19 €	4 172,94 €	229,51 €
7/ basculant et fixe	170x200	cuisine	TYPE 2	BOIS	2 376,00 €	130,68 €	226,00 €	12,43 €	-	-	3 671,98 €	201,96 €	5 007,57 €	275,42 €
8/ coulissant	280x150	Chambre	M3,M14, M4	BOIS	3 612,00 €	198,66 €	278,00 €	15,29 €	344,00 €	18,92 €	4 514,84 €	248,32 €	5 310,51 €	292,08 €
9/OF	125x93	Chambre	M8, M9	BOIS	3 367,00 €	185,19 €	223,00 €	12,27 €	344,00 €	18,92 €	4 272,61 €	234,99 €	5 197,37 €	285,86 €
10/ 2 OF et 2 fixes	275x120	Chambre+ studio	C8,C4,C3,C9,C10,C6	BOIS	3 157,00 €	173,64 €	219,00 €	12,05 €	338,00 €	18,59 €	3 000,77 €	165,04 €	3 932,38 €	216,28 €
11/ 2 OF et 2 fixes	275x200	Chambre	C8,C4,C3,C9,C10,C5,C13,C12,C11,C1	BOIS	4 264,00 €	234,52 €	364,00 €	20,02 €	338,00 €	18,59 €	4 088,87 €	224,89 €	5 601,44 €	308,08 €
12/1 OF et 2 fixes	254x200	Chambre	C2,C7	BOIS	4 990,00 €	274,45 €	336,00 €	18,48 €	312,00 €	17,16 €	4 878,80 €	268,33 €	5 397,83 €	296,88 €
13/1 OF et 2 fixes	254x200	Chambre	C2,C7	BOIS	4 761,00 €	261,86 €	336,00 €	18,48 €	312,00 €	17,16 €	4 828,57 €	265,57 €	5 281,87 €	290,50 €
14/1 vantail	103x200	SALON	C2,C5,C13,C12,C8,C4,C3,C9,C10,C1,C6,C11,C7	BOIS	1 853,00 €	101,92 €	138,00 €	7,59 €	129,00 €	7,10 €	2 064,17 €	113,53 €	2 182,87 €	120,06 €
15/ 2 OF et 1 fixe	275x200	Chambre+ studio	C8,C11,M8,M10,M11,M13,M15	BOIS	3 300,00 €	181,50 €	364,00 €	20,02 €	338,00 €	18,59 €	3 775,93 €	207,68 €	5 008,67 €	275,48 €
18/ 1 vantail	155x215	SALON	L1,L2,L3,L4,L5	ALU	1 542,00 €	84,81 €	197,00 €	10,84 €	194,00 €	10,67 €	2 649,16 €	145,70 €	2 392,53 €	131,59 €
19/ coulissant	276x215	SALON	L1,L2,L3,L4,L5	ALU	2 355,00 €	129,53 €	349,00 €	19,20 €	337,00 €	18,54 €	3 386,34 €	186,25 €	3 543,40 €	194,89 €
20 /coulissant	400x215	SALON	L1,L2,L3,L4,L5	ALU	3 141,00 €	172,76 €	505,00 €	27,78 €	489,00 €	26,90 €	4 569,12 €	251,30 €	4 672,30 €	256,98 €
21/ coulissant	228x215	Chambre	L1,L2,L3,L4,L5	ALU	2 285,00 €	125,68 €	288,00 €	15,84 €	279,00 €	15,35 €	3 682,18 €	202,52 €	3 294,56 €	181,20 €
22/ coulissant	307x215	Chambre	L1,L2,L3,L4,L5	ALU	2 685,00 €	147,68 €	388,00 €	21,34 €	375,00 €	20,63 €	4 024,38 €	221,34 €	3 702,98 €	203,66 €
23/ coulissant	228x135	Chambre	L1,L2,L3,L4,L5	ALU	1 616,00 €	88,88 €	132,00 €	10,01 €	279,00 €	15,35 €	2 269,30 €	124,81 €	2 319,41 €	127,57 €
24/ coulissant	307x135	Chambre	L1,L2,L3,L4,L5	ALU	1 901,00 €	104,56 €	244,00 €	13,42 €	375,00 €	20,63 €	2 641,82 €	145,30 €	2 658,56 €	146,22 €
25/ 3 coulissants	194x215	CUISINE	L1,L2,L3,L4,L5	ALU	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PORTE 1	97x215	Chambre	L1,L2,L3,L4,L5	ALU	1 313,00 €	72,22 €	124,00 €	6,82 €	122,00 €	6,71 €	1 767,34 €	97,20 €	1 721,29 €	94,67 €

Résultat du travail de la Commission Technique sur la recherche d'entreprises réalisant le changement de vitrages sur menuiseries existantes

- **Société ASSELIN** : réponse partielle sur certains types de fenêtres.
 - Simple vitrage très innovant (7mn)
 - Dépose de la fenêtre pour intervention en atelier
 - coût très élevé

La commission s'est heurtée à de nombreux refus de menuisiers / vitriers à répondre formellement à la question posée **compte tenu de l'absence de capacité à traiter de grande quantité et de l'absence de garantie sur la tenue dans le temps.**

Exceptions

- **Société MBS** : bien connue pour ses interventions de qualité sur Parly 2. Intervient sur tous les types de fenêtres pour simple changement de vitrages ou changement complet vitrage + huisserie.
 - Mais ne peut garantir la tenue dans le temps des menuiseries modifiées.
 - Ne souhaite pas s'engager sur de grande quantité.
- **Société Bougard** : peut intervenir ponctuellement. Prix en attente.

Contact avec St Gobain : impossibilité à obtenir des prix fournisseur + difficulté à mobiliser un réseau d'installateurs

Type de fenêtre	dimension des menuiseries	Localisation	residence	Matériaux	ASSELIN Simple vitrage performant		MBS		MBS	
					CHANGEMENT DE VITRAGE		CHANGEMENT DE VITRAGE		MENUISERIES COMPLETES	
					HT	TVA	HT	TVA	HT	TVA
1/ coulissant	335x200	salon	TYPE 1 ET TYPE 2	BOIS		- €		- €		- €
2/ coulissant	280x200	salon, chambre, studio	TYPE 2	BOIS	21 914,94 €	1 205,32 €	1 680,00 €	92,40 €	4 400,00 €	242,00 €
3/ coulissant	207x200	salon	TYPE 1	BOIS		- €		- €		- €
4/ coulissant	130/200	chambre	C5,C13,C12,C1,C6,C11,M10,M8,M13,M5,M15,M11	BOIS		- €		- €		- €
5/ OF	150x200	salon	C5,C13,C12,C1,C6,C11,M10,M8,M13,M5,M15,M11	BOIS	4 956,16 €	272,59 €	1 280,00 €	70,40 €	3 280,00 €	180,40 €
6/ basculant et fixe	103/200	cuisine	TYPE 1	BOIS		- €		- €		- €
7/ basculant et fixe	170x200	cuisine	TYPE 2	BOIS	6 747,08 €	371,09 €	1 100,00 €	60,50 €	3 150,00 €	173,25 €
8/ coulissant	280x150	Chambre	M3,M14, M4	BOIS		- €		- €		- €
9/OF	125X93	Chambre	M8, M9	BOIS		- €		- €		- €
10/ 2 OF et 2 fixes	275x120	Chambre + studio	C8,C4,C3,C9,C10,C6	BOIS		- €		- €		- €
11/ 2 OF et 2 fixes	275x200	Chambre	C8,C4,C3,C9,C10,C5,C13,C12,C11,C1	BOIS		- €		- €		- €
12/1 OF et 2 fixes	254x200	Chambre	C2,C7	BOIS		- €		- €		- €
13/1 OF et 2 fixes	254x200	Chambre	C2,C7	BOIS		- €		- €		- €
14/1 vantail	103x200	SALON	C2,C5,C13,C12,C8,C4,C3,C9,C10,C1,C6,C11,C7	BOIS		- €		- €		- €
15/ 2 OF et 1 fixe	275x200	Chambre + studio	C6,C11,M8,M10,M11,M13,M15	BOIS		- €		- €		- €
18/ 1 vantail	155x215	SALON	L1,L2,L3,L4,L5	ALU		- €		- €		- €
19/ coulissant	276x215	SALON	L1,L2,L3,L4,L5	ALU		- €		- €		- €
20 /coulissant	400x215	SALON	L1,L2,L3,L4,L5	ALU		- €		- €		- €
21/ coulissant	228x215	Chambre	L1,L2,L3,L4,L5	ALU		- €		- €		- €
22/ coulissant	307x215	Chambre	L1,L2,L3,L4,L5	ALU		- €		- €		- €
23/ coulissant	228x135	Chambre	L1,L2,L3,L4,L5	ALU		- €		- €		- €
24/ coulissant	307x135	Chambre	L1,L2,L3,L4,L5	ALU		- €		- €		- €
25/ 3 coulissants	194x215	CUISINE	L1,L2,L3,L4,L5	ALU		- €		- €		- €
PORTE 1	97x215	Chambre	L1,L2,L3,L4,L5	ALU		- €		- €		- €

GTFE

Mise aux normes Sous-Stations et FEEDER : respect du planning

Chaufferie : Mise en fonctionnement Chaudière 20 Mw décalée au 12/ 11

- Mise en place de 3 chaudières mobiles (3X2Mw) rue de Bellechasse pour alimenter les résidences situées à l’est de la copropriété en chauffage et ECS
- Neutralisation de places de parking et nuisance pour 1 immeuble P2 + copropriété du Pré Vert
 - **Sous réserve autorisation de travail de nuit par la mairie, le planning devrait être tenue pour le 12/11**
- Mise en place 3^{ème} silencieux sur chaudière mobile Chaufferie effective

	3 Chaudières mobiles chaufferie	3 Chaudières mobiles St Germain	Nouvelle chaudière 20 MW	Nouvelle chaudière 8 MW	Commentaire
Jusqu'à fin octobre	x				Impact : Nuisances sonores
Jusqu'au ~15/11/2025	x	x			Impact : Nuisances sonores
Jusqu'au ~13/12/2025	x		x		Mise en Service Chaudière 20 MW réalisable à mi-novembre si travail de nuit
A partir du 13/12/2025	Démantèlement		x	x	La chaudière de 8 MW devra être mise en service pour évacuer les 3 Chaudières mobiles

CONTRÔLE D'ACCES / VIGIK+

Décembre 2024 (CSP) :

- Information du CSP du passage de VIGIK vers **VIGIK+** imposé **avant 2030**
- **Validation** du CSP à l'unanimité : **Uniformisation des contrôles d'accès** sur Parly 2

De janvier à juin 2025 :

La Gérance et le Syndic ont rencontré deux fabricants (COMELIT et URMET), établi un cahier des charges de consultation, obtenu des réponses chiffrées et d'organisation. Audit des installations (Capdevielle) sur tous les bâtiments pour chiffrage plus précis.

Juillet - Août 2025 :

Analyse par le Syndic et la Gérance → Préconisation **URMET**.
Présentation au Bureau du CSP : **28 août**

Octobre 2025 :

Présentation à la Commission Technique – Audition Philippe CAPDEVIELLE le 15 octobre

III - INFORMATIONS DU BUREAU

- **Mise en Demeure Locations de courte Durée**
→ Le Bureau demande expressément la mise en application de la résolution votée en AG
- **Piscines**
→ A l'issue de la saison, demande du Bureau de faire un point complet sur le Règlement Intérieur, le fonctionnement de l'attribution des cartes, les prestataires (surveillants de baignade + H2O)
 - Réunion de membres du Bureau avec les gérantes pour un 1^{er} retour
 - Réunion avec les Commissions Piscines afin de travailler à des améliorations
 - Propositions à faire pour mars 2026
- **Séminaire « L'Événement »**
- **Cession SCC** : Echange de courriers suite au changement d'actionnaire

Séminaire « L'Événement »

Pourquoi?

Compte tenu du renouveau des membres des CSP et CSS et des ambitions du Bureau à développer une nouvelle dynamique de travail, essentielle pour projeter la copropriété dans l'avenir, **objectifs** :

- S'approprier un langage commun et une compréhension du fonctionnement de la copropriété
- Créer du lien entre tous les acteurs assurant la gestion de la copropriété
- Définir et mettre en œuvre des plans d'actions pour juin 2026.

Comment?

- Envoi d'un document préalable
- Matinée : ateliers de travail pour vous écouter et lancer des plans d'actions
- Déjeuner et Après midi : moments de convivialité pour créer du lien



A l'attention de Madame Dorothee Bilger,
SPC Le Chesnay Trianon
2 avenue Charles De Gaulle
78150 LE CHESNAY-ROQUECOURT

Paris, le 1^{er} octobre 2025

Objet : Evolution de l'actionnariat de la SCC

Madame,

Nous vous informons qu'à compter de ce jour, la SOCIÉTÉ DES CENTRES COMMERCIAUX (SCC) connaît une évolution de son actionnariat. La société NHOOD HOLDING est devenue à compter du 30 septembre 2025 le nouvel unique actionnaire de la SCC, en lieu et place de LA SOCIÉTÉ GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE (LSGI).

Cette évolution de notre actionnariat constitue une étape stratégique dans l'histoire de notre société, renforçant sa solidité financière, ses moyens et ses capacités d'investissement. Elle a été conçue pour assurer dans la durée la pérennité de notre modèle de gestion et l'élargissement de nos expertises au bénéfice de nos mandants.

Cette opération, qui ne constitue ni une fusion ni une absorption, n'affecte en aucune manière ni la continuité de notre société ni la continuité de nos opérations.

Nous tenons à rappeler avec la plus grande clarté que :

- la SCC conserve son autonomie opérationnelle : son management opérationnel, son organisation et ses processus de décision demeurent inchangés ;
- la stricte absence de conflits d'intérêts est garantie : les intérêts des mandants restent protégés et exclusifs dans le cadre des mandats qui nous lient ;
- la continuité des équipes et des interlocuteurs demeure intégrale, assurant la même qualité de service et la même rigueur dans la conduite de nos missions.

En consolidant notre position de leader du property management, cette évolution conforte notre capacité à répondre aux enjeux croissants de gestion durable et de valorisation sur le long terme des actifs immobiliers qui nous sont confiés.

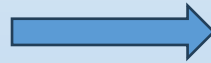
Nous vous remercions pour la confiance que vous nous témoignez et restons à votre entière disposition pour tout échange complémentaire.

Nous vous prions, Madame, d'agréer à l'expression de notre considération distinguée.

Maurin NADAL
Président de la SCC

SOCIÉTÉ DES CENTRES COMMERCIAUX SAS
Centre d'Affaires La Bourdonnais - BP 8 - 92027 La Plaine Saint-Denis cedex - T : +33 1 39 63 60 00
Société par Actions Simplifiée, capital de 1 987 726 euros - Siège social : 20 Place Vendôme, 75003 Paris - T : +33 1 42 40 27 77 - S.C.S. 648 407 233 PARIS
Carte Professionnelle délivrée par la Chambre de Commerce et de l'Industrie - Transactions sur Immobilier et Fonds de Commerce - Gestion Immobilière - Paris
N° CFE 7503 007 000 026 493
www.scc.fr

Cession SCC



Objet : Évolution de l'actionnariat de la SCC

Madame,

Nous vous informons qu'à compter de ce jour, la SOCIÉTÉ DES CENTRES COMMERCIAUX (SCC) connaît une évolution de son actionnariat. La société NHOOD HOLDING est devenue à compter du 30 septembre 2025 le nouvel unique actionnaire de la SCC, en lieu et place de LA SOCIÉTÉ GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE (LSGI).

Cette évolution de notre actionnariat constitue une étape stratégique dans l'histoire de notre société, renforçant sa solidité financière, ses moyens et ses capacités d'investissement. Elle a été conçue pour assurer dans la durée la pérennité de notre modèle de gestion et l'élargissement de nos expertises au bénéfice de nos mandants.

Cette opération, qui ne constitue ni une fusion ni une absorption, n'affecte en aucune manière ni la continuité de notre société ni la continuité de nos opérations.

Nous tenons à rappeler avec la plus grande clarté que :

- la SCC conserve son autonomie opérationnelle : son management opérationnel, son organisation et ses processus de décision demeurent inchangés ;
- la stricte absence de conflits d'intérêts est garantie : les intérêts des mandants restent protégés et exclusifs dans le cadre des mandats qui nous lient ;
- la continuité des équipes et des interlocuteurs demeure intégrale, assurant la même qualité de service et la même rigueur dans la conduite de nos missions.

En consolidant notre position de leader du property management, cette évolution conforte notre capacité à répondre aux enjeux croissants de gestion durable et de valorisation sur le long terme des actifs immobiliers qui nous sont confiés.

Réponse le 13/10 demandant la garantie sur :

- Le maintien du recrutement d'un directeur adjoint
- La pérennité du Système d'information et la poursuite des investissements prévus en 2026 afin d'accompagner la dématérialisation des AG.

IV- INFORMATIONS DU SYNDIC

ASCENSEURS :

Appel d'offre pour 2026-2028

CHAUFFAGE:

Démarrage Saison de Chauffe

IRVE :

Point AG SS

CLUBS-PISCINES :

Passage au Chauffage Electrique ?

TABLEAU ACTIONS DU SYNDIC :

Questions

ASCENSEURS – APPEL D'OFFRE 2026 2028

Etapes finalisées

- Actualisation du contrat et du bordereau de prix unitaire
- Liste des ascensoristes à consulter (KONE-OTIS-M2S-SCHINDLER)

Etape en cours

- Liste des travaux à faire chiffrer dans l'appel d'offre.

Etapes suivantes :

- Transmission du dossier de consultation au BCSP
- Envoi de l'appel d'offres aux 4 ascensoristes
- Réponse des ascensoristes (Lundi 17 novembre)
- Présentation au CSP (20 novembre)

CHAUFFAGE

Démarrage de la saison de chauffe

- ➔ Après validation du Bureau, la saison de chauffe a démarré le 8 octobre
- ➔ Une fuite sur le réseau primaire a été décelée vendredi 10 et réparée dans la nuit
- ➔ La procédure de réclamations est enclenchée à J+8 (ce mercredi 15 octobre)

IRVE – AG SECONDAIRES

15 octobre 2025

→ 6 Assemblées tenues

Résolution de principe

→ Adoptée par les 6 assemblées

Résolution « mandat CSS »

→ Adoptée par 5 assemblées

→ Non adoptée (quorum insuffisant) par 1 assemblée

CLUBS-PISCINES – Chauffage Electrique ?

Comment sont chauffés les clubs-piscines ?

Sept clubs-piscines sont chauffés par air pulsé au moyen d'une chaudière GAZ au sol. Neuilly est reliée au réseau de chaleur.

Etat des lieux :

Les chaudières sont anciennes (début des années 90) et maintenues annuellement par un prestataire dédié.

Une d'entre elle est HS et doit être remplacée. Une autre est en fin de vie.

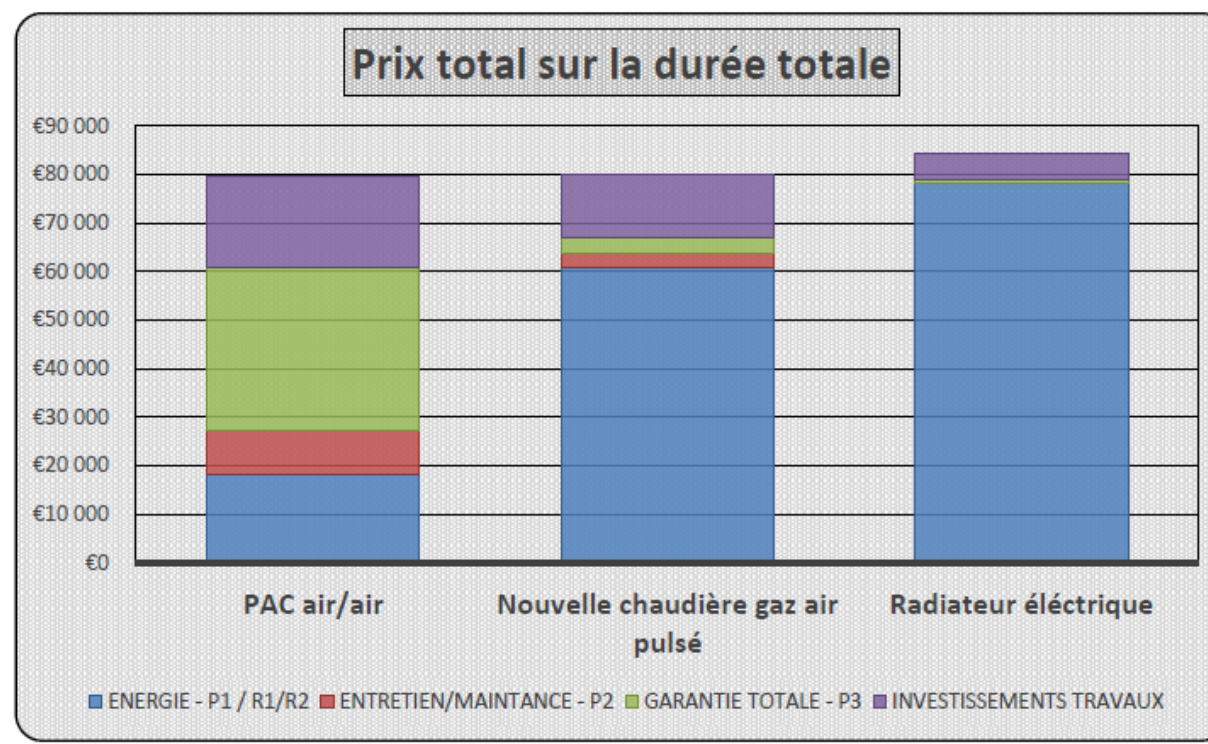
Alternatives ?

- ➔ Maintien de l'existant et remplacement à l'identique
- ➔ Chaudière gaz à condensation (installation de radiateurs et tuyaux)
- ➔ Pompe à chaleur
- ➔ Chauffage électrique (installation de convecteurs sans tuyaux)

CLUBS-PISCINES – Chauffage Electrique ?

Energie et Services a été sollicitée :

Un rapport détaillé a été livré. La recommandation est de passer à l'électrique. Une évaluation du coût sur 15 ans a été présentée.



SOLUTION ELECTRIQUE :

Besoin :

hors gel l'hiver + montée en température rapide pour utilisation ponctuelle

Réponse :

7 radiateurs 2000w rayonnants + thermostat

Coût :

de 6 à 9k€ selon les cinq entreprises consultées

Avantages :

Pas d'entretien annuel et flexibilité d'utilisation (on allume le nombre de radiateurs que l'on souhaite à la température voulue)

ACTIONS DU SYNDIC

QUESTIONS-REPONSES

V - QUESTIONS DIVERSES

Rappel des dates :

- Séminaire L'Événement CSP : Samedi 8 novembre
- Commission Chauffage : Mardi 18 novembre
- CSP : Jeudi 20 novembre

Merci pour votre attention