

*Mesdames et Messieurs
les Présidents et Délégués des
Conseils Syndicaux Secondaires*

Le Chesnay, le 14 novembre 2025

**COMPTE RENDU DU CONSEIL PRINCIPAL
DU 15 OCTOBRE 2025**

Étaient présents ou représentés : 35 / 37 Syndicats Secondaires

RESIDENCES					
Auteuil	M. Toussaint	Louvre	Mme. Rivet	St Augustin	M. Fontaine
Bagatelle	M. Comier	Maillot	M. Chotard	St Cloud	-
Breteuil	M. Cahin	Monceau	M. Varin	St Germain	M. Chesney
Chaillot	Mme Decagny	Neuilly	Mme Desmoulins	St Honoré	M. Fiorese
Concorde	Mme Bilger	Odéon	Rep Mme Bilger	St James	M. Cahen
Dauphine	M. Chapotot	Opéra	Mme Boucher-Giton	St Michel	M. Collins
Etoile	M. Audousset	Orangerie	Rep M. Fontaine	Solférino	M. Stevens
Foch	-	Orsay	M. de Clinchamps	Trocadéro	M. de Lavergne
Gabriel	M. Richet	Palais Royal	M. Eskenazi	Tuilleries	M. Laturnus
George V	M. Le Marchand	Passy	Mme Gloriod	Varenne	M. Descombes
léna	M. Jallerat	Pré Catelan	M. Labelle	Garages G1	M. Chouquard
La Muette	M. Lang	Ranelagh	Mme Mairesse		
Longchamp	M. de Champsavin	Rivoli	Mme Duquesnoy		

Assistaient également : Résidences : M. Bounince Cabale (George V) ;
SAIC : Mme Dailly
SCC : Jean-François Le Drian, Olivier Dehaut

Absents excusés : Mme Coquier (Monceau) ; Mme Cordier (Auteuil) ; Mme Lecluse (Orangerie) ; Mme Mérelli (Odéon)

I/ APPROBATION DES COMPTES RENDUS DU CSP DU 16 SEPTEMBRE ET 25 SEPTEMBRE 2025

1/ Le CR Spécial Géothermie du 16 septembre 2025 est adopté à l'unanimité.

2/ Le CR du CSP du 25 septembre 2025 est adopté à l'unanimité sous réserve des remarques suivantes :

. La Résidence Neuilly avait soulevé le problème de vidage des eaux de sa piscine, en précisant que le dossier ne devait pas être fermé et qu'il convenait de poursuivre les investigations avec les prestataires concernés. Il a été confirmé en retour que le dossier n'était pas clos.

. Résidence Breteuil : cf. présentation de Besse Conseil et l'anticipation des sinistres : la Résidence a indiqué qu'il était essentiel de vérifier les installations électriques et de renforcer la sécurité incendie. La réponse apportée a été que l'effort prioritaire devait porter sur l'eau qui constitue la très grosse majorité des sinistres.

La Résidence a indiqué qu'une telle hiérarchisation des risques était inacceptable. Bien que la probabilité d'un incendie soit plus faible, les conséquences peuvent être majeures, tant en termes de dégâts matériels que de risques pour les personnes. Elle insiste sur la nécessité d'une vérification généralisée des installations électriques et de renforcer les dispositifs de sécurité incendie.

La Résidence remercie la Commission Technique pour le travail effectué.

. La Résidence Orangerie précise son intervention au sujet des Contrôles Techniques Quinquennaux. Il convient de lire :

La Résidence a souhaité des précisions sur la phrase du slide : "Les résultats des contrôles techniques quinquennaux ont été joints à l'appel d'offres". Cette phrase signifie-t-elle que les travaux nécessaires à la levée des réserves seront inclus dans le contrat à passer ? La Résidence souligne à ce sujet qu'elle n'a toujours pas reçu les résultats des CTQ et se trouve donc dans l'impossibilité à ce jour de programmer les éventuels travaux nécessaires à la levée des réserves.

Réponse : le contrat a été prolongé d'un an pour permettre la réalisation des contrôles techniques quinquennaux, afin que les ascensoristes puissent intervenir en cas de manquements identifiés dans le cadre de leur maintenance. Hors périmètre du contrat, seuls quelques points mineurs ont été identifiés. Il suffit de réclamer ces CTQ à la Gérance s'ils n'ont pas été reçus.

La Résidence Orangerie confirme que cette demande a été faite plusieurs fois sans résultat.

Hors réunion : après recherche approfondie du Syndic, il s'avère que les CTQ de la Résidence Orangerie n'ont pas été réalisés. Le Syndic est intervenu pour corriger cet oubli.

II/ INFORMATIONS DES COMMISSIONS

1. Commission Charges-Finances : contrôles trésorerie et impayés

Laure Boucher-Giton intervient (cf. PJ) :

- Contrôle trésorerie : réalisé par J.L. Martin-Renout et D. Basanisi en mai 2025.

Sont présentés : le rappel de la méthodologie ; les remarques préliminaires ; la composition de la trésorerie (montant largement excédentaire).

Ce contrôle annuel s'inscrit dans le cadre du contrôle du syndic par le CSP.

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence Tuilleries :

La Compagnie Européenne de garantie et de caution a émis une garantie pour l'exercice 2025 en faveur de la SCC, pour un montant de 32M750€. Cette garantie a-t-elle un coût pour la Copropriété ?

Réponse : elle a un coût mais pour la SCC seule.

À noter : le montant de 32M750€ concerne l'ensemble des activités de la SCC, et non uniquement l'activité du SPC.

. Résidence Maillot : la situation témoigne de la bonne gestion des CSS, la trésorerie augmente en raison des provisions que ces derniers ont réalisées.

- **Contrôle impayés** : réalisé par A. Guilloteau et J.P. Chotard en septembre 2025.

Sont présentés :

- . Le bilan général (6,16% d'impayés soit un niveau d'impayés maîtrisé et dans la moyenne basse des autres copropriétés) ;
- . La gestion (le recouvrement est géré par Virginie Estève, responsable juridique) ;
- . La répartition des dossiers (les gros dossiers concernent majoritairement les successions) ;
- . Le logiciel Altaïx, non totalement satisfaisant pour les relances ;
- . Recommandation : recourir à de nouveaux conseils (1 seul avocat mobilisé sur le sujet actuellement).

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence Neuilly sur le bilan général : certaines situations d'exception mériteraient une gestion plus ferme.

. Mme Dailly revient sur les deux dossiers les plus importants (impayés de 91k€ et 61k€). Il s'agit de 2 appartements détenus sous forme d'actions et relevant de la SAIC : cette dernière a voté leur mise en vente en juin 2025 et attend l'intervention du notaire. Mme Dailly s'interroge sur les relances effectuées car le délai est long.

. Résidence Solférino :

- demande des précisions sur le coût de 50k€ indiqué pour ces 2 dossiers.

Réponse : il correspond aux recommandés qui seront envoyés à chaque actionnaire lorsque la vente sera effectuée. Le syndic consultera un 2^e avocat.

- exprime son étonnement car ces 2 dossiers sont ouverts depuis plusieurs années.

Réponse : les dossiers sont complexes (héritiers disséminés dans le monde) et la succession ne règle pas les charges relatives à l'appartement.

. Résidence Orsay :

- qui est propriétaire du logiciel ?

Réponse : la SCC.

- pourquoi celle-ci ne rend-t-elle pas le logiciel opérationnel sur le sujet ? Lors des dernières augmentations d'honoraires de la SCC, il avait été annoncé qu'une amélioration du logiciel serait prévue.

Réponse : la SCC a financé la montée de version du logiciel (opérationnelle en février 2026) et l'achat du module de dématérialisation. Le travail de perfectionnement des relances des impayés est en cours.

. Résidence Dauphine :

- s'étonne du montant du taux d'impayés (6,16%), peu rassurant. En excluant les dossiers de succession, toujours complexes, elle constate que de nombreux petits dossiers restent impayés depuis longtemps (certains depuis plus d'1 an).

La Résidence pense que le suivi et la réactivité de la gestion des impayés sont insuffisants et s'interroge sur le suivi des courriers et des actions engagées. Elle rappelle qu'il y a dix ans, le taux d'impayés était d'environ 0,5%, ce qui souligne la nécessité de revoir l'organisation et la réactivité de la gérance.

Réponse :

- . Le Bureau partage le constat d'un suivi moins rigoureux à la gérance.

. Le syndic répond que la mise en place du FTO, combinée à la crise énergétique, a eu pour conséquence d'augmenter les budgets des copropriétés, ce qui a accentué le niveau des impayés.

D'un point de vue opérationnel, le syndic estime que la situation à la gérance est maîtrisée sur le contenu (même si elle pourrait être plus optimale) et que le logiciel a fait l'objet d'améliorations. La situation devrait évoluer positivement.

- la Résidence demande un point d'étape en mars 2026.

Conclusions : Dorothée Bilger remercie la Commission Charges-Finances pour le travail effectué.

Préconisations du Bureau :

- Résoudre définitivement la problématique des relances, connue depuis plusieurs années (elle fait l'objet d'un suivi attentif).
Le suivi des dossiers nécessite encore des améliorations ; la mise en place d'une nouvelle organisation pourrait être envisagée.
- Faire intervenir un 2^e avocat afin d'éviter les automatismes et mieux gérer les diverses situations.

2. Commission technique :

a) Appel d'offres Huisseries + vitrages

Xavier Audousset intervient.

- Les résultats de l'appel d'offres pour le changement de la totalité de la menuiserie et du vitrage (disponibles au syndic) sont présentés slides 7 et 8 : la société Lorillard est la mieux disante.

- Le résultat du travail de la Commission Technique sur la recherche d'entreprises réalisant le changement de vitrage sur menuiseries existantes est présenté slides 9 et 10.

A noter de nombreux refus de répondre de sociétés. La principale difficulté identifiée concerne l'absence de garanties pour l'installation de double vitrage sans changement de la menuiserie. 2 sociétés, MBS et la société Bougard, intervenant déjà sur Parly2, sont identifiées.

La Commission Technique continue de chercher d'autres entreprises.

Questions/Réponses des Résidences :

. La Résidence Dauphine invite à la prudence avec la société Bougard, miroitier et non menuisier. Ses techniciens posent des parecloses en plastique sombre qui nuisent à l'esthétique des vitrages et ils omettent les régllettes en partie haute des volants roulants (conséquence : problèmes d'humidité et de moisissure).

. La Résidence léna émet des doutes sur MBS, tant sur sa capacité à fournir les volumes demandés (manque de réactivité) que sur la qualité des prestations (problèmes d'infiltration). Réponse : les infiltrations sont sans doute liées au poids du vitrage sur une huisserie qui n'était pas en bon état.

. Résidence Ranelagh : lorsque le vitrage est remplacé par du double vitrage, sans changement de menuiserie, le DPE individuel indique encore du simple vitrage et non du double vitrage. Réponse : ce fait semble étonnant ; le DPE est nécessairement modifié dans ce cas.

. Résidence Longchamp :

- existe-t-il des appartements témoins permettant aux copropriétaires de voir les différentes solutions qui ont été réalisées ?

Réponse : un prototype est disponible à la gérance. Il est également possible d'obtenir une liste d'appartements concernés.

- une analyse sur le volume d'appartements concernés a-t-elle été réalisée ?

La réponse est positive. 19 000 fenêtres en simple vitrage ont été recensées sur Parly 2. Le passage au double vitrage, sans remplacement de menuiserie, représente donc un potentiel de marché important.

- les DPE indiquent que le simple vitrage génère 30% de perdition : c'est un enjeu qui doit être traité.

Réponse : l'action sur un passage obligatoire au double vitrage est limitée car les fenêtres sont un élément privatif. Cependant une AG peut imposer des travaux privatifs d'intérêt collectif, à condition d'accorder aux copropriétaires un délai de mise en œuvre raisonnable (pour en assurer le financement). Dans le cas présent, la jurisprudence retient un délai d'un an.

En revanche, il est plus facile d'intervenir collectivement sur la ventilation et l'isolation extérieure des bâtiments.

. Résidence St Michel concernant l'incitation au changement : le passage au double vitrage entraîne une hausse de la température d'environ 2°, permettant potentiellement de réduire le chauffage. Le pilotage individuel du chauffage est-il possible afin que le copropriétaire équipé de double vitrage bénéficie d'une réduction de charges ?

Réponse : la réduction de charges liées à la pose de double vitrage n'est pas possible, raison pour laquelle certains copropriétaires hésitent à engager les travaux, faute d'économies directes, même si le double vitrage valorise le patrimoine.

. Résidence Solférino : la géothermie nécessite des investissements lourds et demander aux copropriétaires d'engager de nouveaux travaux pourrait susciter des réactions négatives.

En effet, la Résidence rencontre des problèmes importants sur les vides sanitaires et les colonnes de tuyauterie avec des coûts de réparation très conséquents. Prudence donc avant d'imposer le double vitrage et l'isolation des façades/toitures aux copropriétaires.

Réponse : le CSP répond aux questions posées par les copropriétaires sur le double vitrage et propose des outils mais chaque CSS reste responsable de la gestion de sa résidence.

. La Résidence St Michel a adopté une résolution prévoyant la constitution d'une provision annuelle équivalente au coût d'un toit terrasse. Cette mesure, reconduite automatiquement tant qu'aucune décision contraire n'est prise, est un dispositif pilote de financement, destiné à lisser les dépenses dans le temps.

La Résidence Solférino précise que les colonnes de tuyauterie ne sont pas mutualisables au niveau de la résidence.

Réponse : la mutualisation est effectivement une exception et doit être validée en AG.

Conclusions :

- Nous disposons désormais de prestataires proposant le remplacement complet menuiseries-vitrages (dans le respect du cahier des charges de la Copropriété), même si ces travaux ne sont pas les plus demandés en raison de leur coût élevé.
- Aucune solution technique totalement satisfaisante n'a encore été identifiée pour les copropriétaires souhaitant uniquement remplacer le simple vitrage par du double vitrage. MBS est présent sur le marché mais attention à sa réactivité.
- La Commission Technique continue de travailler sur le sujet.
- Le Bureau travaille sur le concept d'une résidence pilote qui voterait en AG certaines mesures dont il suivrait la mise en place avant une éventuelle généralisation (travail sur la VMC par exemple).

b) DPE et Geothermie :

Gilles Laturnus intervient, voir PJ « brèves DPE » slide 2.

c) Point Vigik +

Gérard Descombes intervient, voir PJ slide 12.

Rappel : VIGIK+ est imposé d'ici 2030 et le CSP a validé l'uniformisation des contrôles d'accès sur Parly 2.

Le fabricant URMET est recommandé, mais il reste à identifier des installateurs prêts à collaborer selon le tarif fixé.

Précision de Gilles Laturnus : l'optimisation du choix du matériel conduit à retenir le même fournisseur pour le contrôle d'accès et l'interphonie.

Cependant, il n'est pas nécessaire de remplacer l'interphonie si celle-ci est encore en bon état.

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence St Augustin : les CSS présenteront en AG l'harmonisation des contrôles d'accès. Le choix de l'installateur n'est pas encore définitif ?

Réponse : plusieurs installateurs, déjà actifs sur Parly2, travaillent avec URMET et peuvent respecter les grilles de prix négociées avec ce dernier.

. Garages G1 : les badges perdus pourront être désactivés.

. Résidence Longchamp : quels sont les coûts ?

Réponse : il est recommandé de se renseigner auprès des gérantes.

. Résidence George V : quelles démarches pour faire évoluer le système actuel et passer au dispositif Vigik + ?

Réponse : la gérante peut indiquer les étapes à suivre avant 2030.

Conclusions :

- La préconisation de la Commission est de choisir le fabricant URMET. Ce n'est pas une obligation mais attention aux conséquences d'un choix multiple : si 2 fabricants sont choisis par les résidences, le syndic devra gérer 2 systèmes d'accès distincts, ce qui engendrera un surcoût et une complexité supplémentaire.
- Le dossier technique et l'audit réalisé sur chaque Résidence seront diffusés avec le CR.

3. GTFE : voir slide 11.

A noter :

. le planning de mise aux normes des sous-stations et du feeder est respecté.

. la mise en fonction de la chaudière de 20Mw est décalée au 12 novembre (si le travail de nuit est autorisé par la mairie), fin novembre le cas échéant. Conséquences : déconnection de l'hôpital Mignot et mise en place de 3 nouvelles chaudières mobiles (3X2Kw).

III/ INFORMATIONS DU BUREAU

Dorothée Bilger intervient, cf. slide 14.

1. Location de courte durée : le bureau a formellement demandé au syndic d'appliquer la résolution votée en AG.

. Résidence George V : souci lié à ces locations : il est impossible de déterminer s'il s'agit d'une résidence principale ou secondaire.

Réponse : le syndic a demandé aux intendants de réactiver les grilles indiquant les résidents de chaque bâtiment et d'y mentionner les logements faisant l'objet de locations de courte durée.

2. Piscines : le Bureau demande un point complet sur le dossier.

3. Séminaire « L'Evènement » : les objectifs et le programme sont détaillés slide 15.

4. Cession SCC :

Le bureau a reçu de la direction de la SCC l'avis de changement d'actionnaire.

Les 1^{ers} engagements de la SCC et la réponse du Bureau sont détaillés slide 16.

Le Bureau a demandé qu'un représentant du nouvel actionnaire vienne en CSP présenter ses orientations.

. Résidence St James : le bâtiment qui héberge la gérance appartient à la LSGI. La vente de la SCC aura-t-elle un impact sur la problématique liée à l'évolution de ce bâtiment ?

Réponse : un bail emphytéotique lie la LSGI et la Copropriété mais n'a jamais été signé dans les formes. A noter : si la LSGI souhaite transformer le bâtiment, le projet doit être validé à l'article 26 de l'AG du SP. Toute remise en cause d'une mise à disposition de locaux pour la gérance condamnerait immédiatement la mise en œuvre de ce projet.

. En réponse à la question de la Résidence Trocadéro, il est indiqué que le système d'information appartient à la SCC. Une interrogation subsiste concernant le personnel informatique mis à la disposition de la gérance et appartenant à une filiale de la LSGI.

IV/ INFORMATIONS DU SYNDIC

Olivier Dehaut intervient.

1. Ascenseurs – Appel d'offre 2026-2028 : cf. slide 18.

2. Chauffage : cf. slide 19.

Le chauffage a démarré le 8 octobre.

A noter : une fuite sur le réseau primaire a été décelée le 10 octobre et réparée dans la nuit.

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence Breteuil : où la fuite a-t-elle eu lieu ?

Réponse : rond-point d'Heppenheim (au bout de l'avenue Schweitzer)

. Résidence Passy : la température baisse-t-elle la nuit dans les bâtiments ?

Réponse : un test sur une résidence a été mis en place l'an dernier et a montré son efficacité. Un ralenti de nuit est donc effectif cette année pour toute la Copropriété.

3. IRVE – AG Secondaires : cf. slide 20.

4. Clubs-piscines – chauffage électrique : cf. slides 21 et 22.

5. Divers :

. Les demandes d'intervention destinées au Service Dépannage doivent être adressées aux intendants.

. Les gérantes ne participent pas aux réunions de chantier actuellement en raison de la préparation des AG des secondaires.

V/ QUESTIONS DIVERSES / COMMENTAIRES TABLEAU ACTIONS DU SYNDIC

. Résidence Orsay :

- tableau des actions du syndic : des dossiers « dorment » depuis plusieurs années. Ainsi : le règlement intérieur, les régularisations foncières avec la mairie, les fuites piscines (point 79).

Réponse : certains dossiers sont suivis par le syndic mais sans qu'il en ait la responsabilité (CSP et ses représentants). Le dossier des régularisations foncières a été relancé par le Bureau.

- Quid de la commission information-communication ?
Réponse : elle sera prochainement réactivée.

- . La Résidence Breteuil propose 3 sujets à étudier :
 - les installations électriques,
 - le statut des arbres qui se trouvent dans les jardins privatifs,
Réponse : un guide des bonnes pratiques est en cours d'élaboration par le groupe Espaces Verts.
 - les épaves automobiles/motos.
- . La Résidence Solférino s'inquiète de la prolifération des perruches.
- . Gilles Laturnus présente un point sur les grands projets de la ville (Ilot Le Nôtre / concertation PLU / Projet Cœur de ville) cf. slide 1 de la PJ « brèves ».

PJ : Contrôles trésorerie et impayés
Présentation CSP
Brèves (Ilot le Nôtre / DPE et Géothermie)
Dossier Vigik+

Dates des CSP : 20 novembre
18 décembre

Séminaire : Samedi 8 novembre