

**ÉCHOS DE L'AG
DU 27 NOVEMBRE 2025**

Toutes les résolutions proposées lors de l'assemblée générale du 27 novembre 2025 ont été votées. Le Conseil syndical vous remercie pour votre participation, physique ou à distance, essentielle à la vie de notre Résidence. En complément du procès-verbal officiel, vous trouverez ci-dessous la teneur des principaux échanges tenus en séance. Ce compte-rendu et les supports de présentation exposés lors de l'AG sont consultables sur votre espace copropriétaire www.parly2.com.

1 – Aspects budgétaires et programmatiques

- Le budget 2026 voté lors de l'AG a été construit de façon à ne pas augmenter la pression budgétaire globale (Syndicat secondaire + Syndicat principal) par rapport à 2025.
- Le poids de la provision piscine décidée lors de l'AG du Syndicat principal en juin 2025 (47 k€) et le financement de la dernière tranche des toitures-terrasses (100 k€ + FTO) ont imposé de faire des choix.
- Parmi ces choix, d'importants investissements ont été repoussés ; ils devront être consentis à moyen terme, tels que la modernisation des ascenseurs (60 k€ par ascenseur *a minima*), le remplacement de réseaux enterrés (70 k€ par immeuble) et de colonnes EF, la mise à niveau en matière de sécurité incendie, le ravalement des trumeaux en pierre, la reprise des marbres des entrées, l'accessibilité PMR de certaines rampes d'accès, etc.
- Le Plan prévisionnel des travaux commandé à l'Architecte lors de l'AG23 et les résultats des diagnostics votés en AG24 vont offrir une vision d'ensemble et priorisée de ces besoins, qui permettra au Conseil syndical de vous proposer une programmation des travaux adaptée et soutenable financièrement. Un premier RdV avec l'Architecte est prévu en janvier 2026.

2 – Point de situation des travaux votés

- Les travaux d'étanchéité des deux balcons votés l'an dernier ne démarreront pas avant février 2026, avec la dernière tranche de toitures-terrasses. L'inspection vidéo des réseaux sous vide-sanitaire démarrera aussi en 2026. Le Conseil regrette ces retards et a demandé au Syndic de lancer les travaux dans l'année suivant le vote. Seuls les diagnostics des tableaux électriques des communs ont été réalisés. Les résultats de ces contrôles imposent d'importantes mises en sécurité, en cours d'appel d'offres (Résolution 18).
- Les travaux exceptionnels votés les années précédentes sont clôturés.
- La liaison phonie en 4G a été installée dans les ascenseurs. Les travaux de mise en sécurité demandés lors du contrôle technique quinquennal réalisé en 2025 ont été commandés à OTIS et sont attendus avant la fin de l'année.

3 – Information IRVE

Le projet d'ensemble pour Parly 2, synthétisé par le flyer distribué dans vos boîte aux lettres, a été développé en séance. Votre Conseil syndical prévoit de revenir vers vous lorsque ENEDIS aura réalisé l'étude détaillée pour Orangerie afin de recueillir votre accord avant réalisation de l'infrastructure.

4 – Questions Réponses échangées lors de l'AG

– Entretien des façades

Pourquoi ne pas observer une année sabbatique ?

Le Syndic a expliqué que l'entretien quadriennal des façades s'impose comme une obligation du Règlement de copropriété. De son côté, malgré cela, le Conseil syndical Orangerie ne s'interdit pas d'envisager le principe d'une année sabbatique, à l'instar de ce qui a été réalisé dans d'autres Résidences. Toutefois il a été estimé d'un point de vue technique que ce n'est pas le moment : en effet, les boiseries ayant été complètement mises à nu lors de l'opération exceptionnelle de décapage conduite de 2020 à 2023, il vaut mieux attendre une ou deux campagnes d'entretien pour reconstituer suffisamment la protection par

lasure avant d'espacer les interventions. Le sujet sera donc étudié lors du prochain renouvellement de contrat.

Pourquoi ces travaux sont-ils financés au titre du budget charges courantes ?

Parce qu'il s'agit de travaux courants d'entretien, contrairement aux travaux exceptionnels de décapage précités, lesquels ont bien été votés et financés au titre du budget Travaux exceptionnels. Le Conseil souligne à ce propos, que malgré cette imputation au budget charges courantes, le contrat quadriennal d'entretien des façades fait chaque fois l'objet d'une présentation en AG et d'un vote.

– **Maintenance des ascenseurs**

L'ascenseur du 13 Villars est en panne depuis le 18 novembre

Le Conseil syndical est intervenu personnellement auprès du responsable commercial d'OTIS quand il a été constaté que la réparation n'avancait pas. La pièce non disponible localement a été immédiatement commandée après cette réunion sur site mercredi 26 novembre.

Hors réunion : l'ascenseur a été réparé et remis en service vendredi 29 novembre.

A l'occasion de ce RdV, le Conseil a demandé à OTIS la liste de toutes les interventions de maintenance réalisées depuis 2 ans ainsi qu'un bilan de l'état technique des ascenseurs. La Résidence Orangerie est l'une des dernières résidences de Parly 2 à avoir encore les machineries ascenseur d'origine. Il faudra se préparer à devoir consentir des investissements importants, et à augmenter significativement le Fonds de travaux Ascenseurs ouvert en 2021 (70 k€ provisionnés pour un budget de l'ordre de 540 k€).

– **Gestion de l'eau**

Le Conseil demande au Syndic d'informer les résidents sur la qualité de l'eau

Le Conseil syndical a rappelé une nouvelle fois au Syndic que l'ordonnance du 22 décembre 2022 impose aux professionnels de l'immobilier d'informer annuellement leurs locataires et copropriétaires sur la qualité de l'eau distribuée lorsque les compteurs ne sont pas individualisés. Il regrette que cette obligation ne soit pas respectée, alors que l'information est accessible sur le site <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/eaux/eau>

Pourquoi les logements ne sont-ils pas équipés de compteurs individuels ?

Contrairement aux configurations habituelles, chaque appartement à Parly 2 est alimenté en eau à partir de plusieurs colonnes de distribution. Il faudrait ainsi installer jusqu'à 6 compteurs pour un appartement (eau froide et eau chaude) avec des coûts significatifs d'installation et de location des compteurs. En tablant sur 20% d'économie sur les consommations individuelles, le temps de retour sur investissement est évalué à 8 ou 10 ans. Toutefois, dans le cadre d'une démarche éco-responsable, une expérimentation va être conduite Résidence Étoile. Le Conseil syndical se tiendra informé des enseignements de cette expérimentation.

Pourquoi des dispositifs de récupération d'eau ou des arrosages goutte à goutte ne sont pas mis en œuvre ?

De telles mesures pourraient être étudiées. Au-delà de l'arrosage des espaces verts, il s'agit surtout pour chacun d'éviter tout gaspillage. Le Conseil syndical souligne à ce propos qu'il suit attentivement la consommation d'eau globale de la Résidence. La baisse de la consommation depuis 15 ans permet de contenir la dépense malgré l'augmentation du prix au m3. Il faut continuer.

Pourquoi l'eau coule-t-elle chaude à l'ouverture de mon robinet d'eau froide ?

Ce mélange révèle le dysfonctionnement d'un mitigeur. Il faut systématiquement faire installer des clapets anti-retour quand vous remplacez les robinets classiques par des mitigeurs.

– **Chauffage**

Quand seront réglés les problèmes de chauffage et d'eau chaude rencontrés récemment ?

Le Syndic a expliqué que les problèmes rencontrés ne sont pas dus à un retard du chantier Géothermie mais à un retard de livraison des chaudières. La situation a pu être améliorée grâce à l'installation de 2 chaudières mobiles supplémentaires parking hôtel Mercure, mais restera fragile jusqu'à début décembre (mise en service chaudière de 20 MW le 05/12 et de 8 MW le 22/12).

Le Conseil précise que le coût de ces mesures palliatives sera supporté par ENGIE (sans surcoût pour les résidents). Indépendamment de ces aléas, il rappelle l'intérêt d'équiper son logement de doubles-vitrages (impact + 2°C) et les grilles tarifaires diffusées début 2025 pour vous aider dans la démarche.

Les membres du Conseil syndical
Pascal Boutru, Jean-Claude Calandre, Alain Mély, Christophe Tessier