

Conseil syndical secondaire LOUVRE

Au Chesnay-Rocquencourt, le 20 octobre 2025

Madame, Monsieur

L'assemblée générale Louvre se tiendra cette année **le 3 décembre**.

Si vous ne pouvez être présent/e le 3 décembre, vous pouvez voter par l'un des moyens suivants : vote par correspondance à adresser impérativement avant le jeudi 27 novembre 2025, ou remise de votre pouvoir (avec vos indications de vote) à votre Conseil syndical secondaire, vos intendants ou au Syndic, soit directement ou via vos intendants. Quelle que soit la solution retenue, pensez à respecter les dates limites pour que vos votes puissent être pris en compte.

POUR ALLER À L'ESSENTIEL

Des charges courantes LOUVRE sans augmentation

2024 : un budget réalisé de **277 708 €** (apurement créditeur de **28 392 €**)

2025 : un budget voté à **323 000 €**

2026 : un budget proposé de **322 000 € => en légère baisse de - 0,31%**

Des résolutions proposées pour 2026 : minimales sur travaux

Une assurance pour l'avenir : la consolidation du Fonds de travaux

Des charges globales en baisse malgré les évolutions au niveau du budget principal

EXERCICE 2024 (approbation des comptes)

Les résultats 2024 soumis à votre approbation ont confirmé la bonne tenue des comptes, permettant de dégager un apurement créditeur de 28 392 € qui viendra alléger les appels de charges 2026.

Budget prévisionnel voté : 306 100 €

Budget réalisé : 277 708 €

Apurement créditeur charges courantes 2024 : (306 100-277 708) € = **28 392 €**

RÉALISATIONS 2025 (dont évaluation des projets votés en AG)

Balcons Nature de l'opération : intervention d'étanchéité sur un balcon détérioré (2 M) ; préconisation de l'architecte suite à visite sur place. Prestataire : Yvelines Étanchéité. Situation : balcon **traité**.

Espaces verts Nature de l'opération : travaux d'égouttage, d'abattage. Prestataire : CVPJ. Situation : **effectués**.

Allées piétonnes Nature de l'opération : réfection des allées (3^{ème} tranche allée piétonne centrale partagée LOUVRE - LA MUETTE). Prestataire : ELITE. Situation : travaux **terminés**.

Entretien de façades Nature de l'opération : entretien des façades Sud (8 immeubles) + chapiteau, bancs et corbeilles. Prestataire : ERI. Situation : travaux **terminés**.

! Rappel Contrat quadriennal d'entretien (peintures et vernis des façades et aménagements extérieurs de la résidence) voté en AG 2024. Enveloppe budgétaire = 184 000 euros TTC. Entreprise retenue : ERI. Montants inclus dans le budget de fonctionnement : un quart par année sur les années 2025 (fait), 2026, 2027, 2028.

PPT¹ (Plan pluriannuel de travaux) Nature de l'opération : diagnostic en application de la loi Climat et résilience du 24/08/2021. Prestataire : Cabinet d'architecte CROUÉ-LANDAZ. Situation : visite de la résidence par l'architecte en juillet 2025. La communication des préconisations est prévue début 2026.

DPE¹(Diagnostic de Performance Énergétique collectif) Nature de l'opération : diagnostic en application de la loi Climat et résilience du 24/08/2021¹. Prestataire : ENERGIE et SERVICE. Situation : document produit par l'entreprise. Classement E.

Inspection des vides sanitaires Nature de l'opération : vérification par passage de caméra de l'état du réseau EU (eaux usées) et EP (eaux pluviales) : cassures, état des collecteurs et décalage des emboîtures... ; préconisation de l'architecte. Situation : résolution votée en AG 2024, mise en œuvre 4^{ème} trimestre 2025.

Δ Info : compte tenu de l'expérience d'autres résidences, choix du CSS LOUVRE, en accord avec l'architecte, d'étaler l'opération pour la coupler avec l'opération curage menée selon une séquence pluriannuelle. But : éviter les cas où le curage étant fait après l'inspection, celle-ci doit être réitérée pour s'assurer de l'état actualisé du réseau. Prestataire : DÉCOFOR (pour mémoire curage : BLIVET).

Installation visiophonie Objectif : compléter le cadre global du volet Sécurité. Prestataire : JD Électricité. Situation : installation **réalisée** dans les 7 immeubles demandeurs.

Δ A signaler parmi les travaux hors résolutions

1 Résolution AG 2023

Travaux de plomberie Nature de l'opération : plusieurs opérations réalisées dans le cadre des charges courantes d'entretien intérieur des bâtiments. Prestataire : BLIVET. Situation : remplacement d'installations vieillissantes fissurées ou atteintes d'érosion (colonne fonte eaux usées, tuyauteries d'arrivées d'eau générale).

Système de télé alarme dans les ascenseurs Objectif : adaptation à la fin de la 2G (décembre 2025). Nature de l'opération : modification de l'équipement. Prestataire : OTIS. Situation : installation **réalisée** pour les 8 ascenseurs.

Audit quinquennal obligatoire des ascenseurs Prestataire : MCS. Situation : audit **réalisé**.

Chaîne parking Moxouris Prestataire : APB. Situation : installation **réparée**.

Tri sélectif, déchets verts Après l'abandon de l'espace partagé avec LA MUETTE pour les déchets verts (maintien rendu impossible par les dépôts irrespectueux), le nécessaire a été fait en liaison avec la gérance et Versailles Grand Parc (VGP) pour que LOUVRE soit intégré dans la procédure générale de collecte des déchets verts (passage hebdomadaire en saison). S'agissant des déchets autres, des affichages incitatifs ont été apposés dans les locaux vide ordures et un bac jaune (papier, emballages) est ajouté dans chaque immeuble.

+ COMPLÉMENT 2025 POUR INFO : sujets LOUVRE - niveau du Syndicat principal

Piscine (LOUVRE, CONCORDE, LA MUETTE) Nature de l'opération : maçonnerie, plomberie, mise à niveau, remplacement toile auvent de la piscine CONCORDE. Prestataires : H2EAU, ELITE, ERI. Remboursement, suite à l'apurement du compte travaux de la rénovation de la plage confiés à la société La Plurielle. Pour les charges comme pour le remboursement, part de LOUVRE = 18%.

IRVE Infrastructure (collective) de Recharge des Véhicules Électriques Objectif : répondre à la demande des utilisateurs de véhicules électriques ou de véhicules hybrides rechargeables. Situation : recensement des demandes envisagées par les propriétaires et locataires de parkings LOUVRE intéressés ; enquête menée en novembre 2024. Taux de réponse 23,64% (sur 110 recensés) ; 19,23% des répondants intéressés dès la première vague, 50% plus tard). Globalement un taux de 16,36% d'intéressés pour l'ensemble des parkings LOUVRE (% dans la moyenne tout P2).

Vote en AG Syndicat principal de juin 2025: principes d'harmonisation des choix esthétiques pour l'ensemble des résidences (modèle unique de borne de recharge pour les parkings extérieurs) et prise en charge via le FTO du Syndicat principal des frais spécifiques demandés par P2. Maintenant : résolutions soumises au vote en AG secondaires = feu vert à donner pour qu'ENEDIS prépare les étapes suivantes (cf. infra deux résolutions sans impact budgétaire).

+ COMPLÉMENT 2025 POUR INFO : sujets mutualisés niveau CSP

Nouvelle **gouvernance du CSP** : Présidente Dorothee BILGER (CONCORDE).

Refonte du **site internet** : nouveau site mis en ligne en octobre 2025. Invitation des résidents LOUVRE (en particulier ceux n'ayant pas eu l'occasion de consulter le site dans sa formule précédente) à participer aux séances de découverte que propose le CSS.

+ AUTRES INFORMATIONS

Tranche 1 Rien de nouveau sur le projet immobilier évoqué lors des précédentes AG. Changement d'actionnaire unique en septembre 2025 : cession par le groupe LSGI des actions de la SCC à la société NHOOD, filiale du groupe MULLIEZ.

BUDGET 2026

Rappel Le budget prévisionnel résulte de l'addition de 3 postes : la part LOUVRE des charges votées par le Syndicat principal, les charges votées par le Syndicat secondaire LOUVRE, le montant des résolutions votées. Ces trois postes sont complétés par le FTO (Fonds de Travaux Obligatoire).

1 - Budget **Charges Syndicat principal** voté en juin dernier (AG Syndicat principal du 19 juin 2025) avec une participation pour LOUVRE au budget de fonctionnement du Syndicat principal de **346 122 €**, à comparer à celle de 2025 **355 923 €** (budget initial voté) soit une **baisse de -2,75%** ou, si l'on se réfère au budget révisé voté en cours d'année, 307 209 € soit une hausse de +12,67%.

Rappel : la contribution LOUVRE au budget Syndicat principal en représente **2,25%**.

Remarque : résolution votée en AG du **Syndicat principal** de juin 2025 concernant la **piscine CONCORDE** (dépense partagée avec LA MUETTE, CONCORDE et Hôtel Mercure). L'AG a ratifié les travaux et dépenses de réfection partielle de la plage au niveau de l'accès principal au bassin (8 000 €). LOUVRE contribue à hauteur de 18%.

2 - Budget **Charges Syndicat secondaire** proposé à **322 000 €** (rappel 2025 : **323 000 €**) soit une **légère baisse (-0,31%)**

Une partie relève d'un cadre général (réglementaire, technique) s'imposant à nous ; une partie résulte de la prise en compte des préconisations de l'architecte suite aux audits réalisés.

A signaler :

- Application (face ouest) du Contrat quadriennal d'entretien des façades
- Augmentation du poste Administration (+21,61%) dont Poste **Assurances** multirisques (+33,33%)
- Augmentation du poste **entretien des bâtiments** (+12,06%) - Sécurité incendie : montant alloué multiplié par 4
- Entretien du **chapiteau** désormais entièrement pris en charge par LOUVRE

Le total (**principal + secondaire**) s'élève à **668 122 €**
contre 678 923 € votés en 2025 version budget principal initial soit une baisse de **-1,59 %**
contre 630 209 € votés en 2025 version budget principal révisé soit une hausse de **+6,02%**

3 - Le total des **résolutions** s'élève à **33 100 €** : démaussage 6 500 € + balcons 20 000 € + espaces verts (3 500 + 3 100) = 33 100 € soit une baisse de **-67,19 %** par rapport aux résolutions 2025 (100 880 €).

Travaux balcons Enveloppe budgétaire de précaution fixée à **20 000 €** pour reprise d'étanchéité de balcons fuyards et remplacement de bavettes métalliques en mauvais état. Les travaux ne sont lancés que sur préconisation de l'architecte.

Δ Pour info Bilan **2009-2025** des réfections de balcons sur LOUVRE

2009 2M ouest étage 2 - 2012 2R est étage 2 - 2018 4M ouest RDC - 2019 4M ouest étage 2 -
2020 6M est étage 2 - 2020 2M ouest RDC- 2021 2R est RDC - 2024 2M est étage 1 -
2024 4R est étage 2 - 2025 2M ouest étage 2

Démaussage des toits terrasses Préconisation de l'architecte de procéder (a priori annuellement) à un démaussage. Prestataire : ERI. Montant **6 500 €**.

Δ A signaler hors résolutions Traitement de détériorations en façade Sud des immeubles : plus exposées, ces façades font l'objet d'une surveillance particulière. Pour le moment seul un immeuble doit être traité (6R) par réfection des joints de parement, ponçage et nettoyage de la pierre. Assuré dans le cadre de l'entretien.

Espaces verts abattages : Acacia parking Moxouris, Prunus 6R, 2 conifères 1R.

Espaces verts élagages : Bouleau (pelouse Moxouris), Prunus 2M.

Espaces verts haies extérieures : dans le cadre d'une **remise à niveau des haies** extérieures (hors haies entre jardins privés), un inventaire des remplacements actuellement à opérer a été mené. Le constat : 100 arbustes sont concernés sur la résidence. La démarche sera lissée dans le temps en y consacrant 3 000 euros la première année, permettant de traiter 40 cas en 2026.

Δ Pour info Les espaces verts LOUVRE font l'objet d'une **réflexion globale** en cours avec programmation sur 3 ou 4 ans des étapes de rénovation/entretien de nos espaces. L'objectif est d'accompagner correctement l'évolution de notre environnement (économie, climat) tout en conservant l'esprit de Parly2 : des immeubles au sein de la Nature. Mobilisation de la base Silvavenir et d'avis d'experts, attention portée aux réalisations d'autres résidences ainsi qu'aux travaux de la Commission Espaces verts.

Désignation de SCC en qualité de Syndic et approbation du contrat de mandat : ces résolutions assurent la cohérence nécessaire avec le vote des résolutions 10 à 13 lors de l'AG du Syndicat principal.

4 – Fonds de Travaux Obligatoire (FTO) Il vous est proposé de fixer la contribution 2026 à un niveau de 7% des charges soit **22 540 €** en prévision des inéluctables travaux coûteux que nous aurons à assumer et que nous enseignons l'expérience des résidences plus anciennes (LOUVRE bénéficie d'un décalage de 10 ans par rapport à la plus ancienne des résidences de Parly2).

Fin 2026, le solde du FTO mobilisable serait ainsi de **71 031 €**. Le FTO, comme c'est sa vocation, est destiné à faire face sans rupture catastrophique à ces situations inéluctables, mais de date non prévisible, liées au vieillissement de certaines de nos installations (ex : canalisations) mais aussi aux effets incertains d'aspects climatiques (ex : fissures de sécheresse).

De manière plus volontariste et optimiste, le FTO contribue à intégrer les évolutions et solutions technologiques qui permettent de valoriser en permanence notre patrimoine.

Le total principal + secondaire + résolutions + FTO s'élève à 723 762 €
contre 828 253 € votés pour 2025 version budget principal initial soit une **baisse de -12,62%**.
ou contre 779 539 € votés pour 2025 version budget principal révisé soit une **baisse de -7,16%**
donc une baisse, comme cela était l'objectif de votre CSS, quelle que soit la référence

5 – Résolutions sans impact budgétaire 2026 : Infrastructure de recharge des véhicules électriques (IRVE)

Rappel des modalités du projet IRVE (cf. supra réalisations 2025) Le réseau public de distribution d'électricité d'ENEDIS sera prolongé dans les parkings ; un copropriétaire voulant se raccorder fera installer la borne de recharge qu'il aura acquise (modèle unique pour Parly2), choisira son fournisseur d'électricité et souscrira un contrat de fourniture dans les conditions habituelles ; il supportera une quote-part des coûts de l'infrastructure collective diminuée pour les primo raccordés d'une prime collective. Un copropriétaire non intéressé n'aura rien à faire et rien à payer.²

Rappel des décisions déjà prises en AG Syndicat principal de juin 2025

Lors de son AG de juin 2025 le Syndicat principal a voté des principes généraux visant en particulier à préserver l'harmonie des résidences.

- demande particulière de Parly2 sur l'utilisation d'un enrobé rosissant sur les voies intérieures de circulation : prise en compte sur FTO du Syndicat principal => pas d'appel de charges supplémentaire
- autorisation d'un seul modèle de borne de recharge pour l'harmonie des parkings extérieurs + mandat au CSP pour choisir ce modèle unique

² Références conseillées pour suivre le projet : des articles ont été diffusés dans la Lettre de Parly2 accessible sur le site internet www.parly2.com. Les points d'avancement très complets effectués lors des CSP sont également disponibles sur le site (publications générales – CSP).

Les deux questions proposées en AG LOUVRE (comme dans toutes les autres résidences) organisent la suite du projet.

△ **Aucune** de ces questions n'a d'incidence d'engagement individuel de raccordement.

△ **Aucune** de ces questions n'a d'implication budgétaire ni immédiate ni à terme pour les non intéressés.

△ L'effet des questions est d'inscrire LOUVRE dans la démarche et le cadre général retenu

△ *En revanche le rejet de la Résidence du projet d'infrastructure entraînerait la sortie de LOUVRE du dispositif avec de multiples inconvénients :*

- pénalisation de ceux qui voulaient se raccorder **Merci aux non intéressés de ne pas bloquer gratuitement l'intérêt des intéressés !**

- pénalisation de tous les copropriétaires en privant la résidence d'un atout pour les nouveaux acquéreurs potentiels : la simplicité du raccordement à une infrastructure pré existante.

- pénalisation de tous les copropriétaires du fait du droit à la prise : la copropriété devant offrir une solution aux demandeurs individuels, la solution devrait alors, en l'absence de l'infrastructure collective proposée, être recherchée dans de mauvaises conditions (travaux de voirie, risques de surcoût, risque de préemption par d'autres des capacités de puissance).

Première question : validation de principe de la réalisation de l'infrastructure collective (inclusion de la LOUVRE dans le projet) **Objet** : validation de la convention avec ENEDIS, elle-même déclinaison de la convention-cadre validée au niveau national par les Pouvoirs publics (Commission de Régulation de l'Énergie) et les textes nationaux qui précisent les modalités de mise en place et de financement de l'infrastructure. **Effet** : décision de développer sur les parkings LOUVRE (tous parkings extérieurs) un nouveau réseau sous maîtrise d'ouvrage ENEDIS.

Seconde question : mandat donné au CSS **Objet** : suivre les choix de réalisation propres à la configuration de la résidence et valider l'offre définitive quand elle sera établie à partir de l'ensemble des paramètres.

6 – **Visiophonie 1R** Question présentée à la demande du CSS LOUVRE pour proposer une réponse à effet collectif à la demande exprimée par des copropriétaires (solution privative de visiophonie).

TENUE DE L'AG 2025

Questions **1 à 3** : organisation de la séance (président, scrutateur, secrétaire).

Questions **4, 5 et 6** : approbation des comptes de l'exercice 2024 (**277 708 €**), quitus au Syndic, budget prévisionnel de gestion de l'exercice 2026 (**322 000 €**).

Question **7** : Fonds de Travaux (FTO) pour sécuriser l'avenir en constituant une réserve assurant les travaux importants à initier. 7% des charges (**22 540 €**).

Questions **8, 9, 10 et 11** : décision de limiter le mandat et la mission de Syndic, décision de déroger au contrat type de Syndic, désignation de SCC en qualité de syndic et approbation du contrat de mandat, compte de transit.

Question **12** : IRVE adhésion au projet d'infrastructure collective relevant du réseau public (sans impact budgétaire)

Question **13** : IRVE délégation de pouvoir au CSS pour convention cadre (sans impact budgétaire)

Question **14** : mise en concurrence obligatoire : montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire fixé à **7 500 €**.

Question **15** : consultation obligatoire du Conseil syndical secondaire : seuil fixé à **3 000 €**.

Question **16** : travaux de balcons = **20 000 €** ; le montant appelé permet, uniquement si besoin est, de procéder à des travaux d'étanchéité.

Question **17** : démoussage des toits terrasses = **6 500 €**

Questions **18** et **19** : Travaux d'espaces verts = Travaux d'égavage et d'abattage = **3 500 €** - Reprise des haies extérieures = **3 100 €**

Question **20** : Mandat donné au CSS = autorisation Conseil syndical secondaire de faire procéder à des travaux urgents ou imprévus ; limite **25 000 €**.

Question **21** : Autorisation permanente donnée aux forces de police municipale de pénétrer dans les parties communes de la résidence.

Question **22** : Question présentée à la demande du CSS LOUVRE avec l'appui du Syndic pour apporter une réponse à effet collectif à la demande exprimée par des copropriétaires (solution privative de visiophonie).

Présentation du contexte et des aspects juridiques, vote sur la proposition d'une solution collective à l'instar des 7 autres immeubles LOUVRE³, formule qui de plus permettrait de mettre à niveau les équipements actuels (platine d'interphone) du 1R.

RÉCAPITULATIF DES RECOMMANDATIONS DE VOTE DU CSS		
<i>Question 4</i>	Approbation des comptes de l'exercice 2024	POUR
<i>Question 6</i>	Budget prévisionnel de gestion de l'exercice 2026	POUR
<i>Question 7</i>	Fonds de Travaux Obligatoire	POUR
<i>Question 8</i>	Décision de limiter la mission et le mandat du Syndic	POUR
<i>Question 9</i>	Décision de déroger au Contrat type de Syndic	POUR
<i>Question 10</i>	Désignation de la SCC, contrat de mandat	POUR
<i>Question 11</i>	Compte de transit	POUR
<i>Question 12</i>	IRVE infrastructure	POUR
<i>Question 13</i>	IRVE délégatioo de pouvoir au CSS	POUR
<i>Question 14</i>	Mise en concurrence obligatoire	POUR
<i>Question 15</i>	Consultation obligatoire du CSS	POUR
<i>Question 16</i>	Travaux de balcon	POUR
<i>Question 17</i>	Démoussage des toits terrasses	POUR
<i>Question 18</i>	Travaux d'égavage et d'abattage	POUR
<i>Question 19</i>	Reprise des haies extérieures	POUR
<i>Question 20</i>	Mandat donné au CSS travaux urgents	POUR
<i>Question 21</i>	Autorisation donnée à la Police Municipale	POUR
<i>Question 22</i>	Visiophonie 1R	(Vote1R) POUR

³ En cas de rejet pour la question 22, la demande individuelle de Monsieur et Madame MABILLE ne pouvant pas être rejetée, se traduira par une simple information des copropriétaires 1R, ainsi réunis en AG, de la solution privative qui sera mise en place.

VOS INTERLOCUTEURS

Le **Conseil syndical** est composé de Marie-Françoise RIVET (présidente), Brigitte DUGIMONT et Alain MEUNIER (vice-présidents), Catherine LASVIGNES, Sophie LOTERMAN, Marlies MABILLE, Emmanuel BISTON, Philippe BOUYSSSET et Didier HÉNIN. La répartition des sujets traités vous est donnée sur le site internet LOUVRE.

Le suivi au niveau de la **gérance** est assuré par Aurélie ARCIER assistée de Marion CORBIZET.
L'aide **juridique** du Syndic est apportée par Virginie ESTEVE.

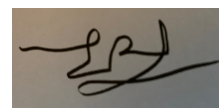
Le relais attentif aux sujets quotidiens est réalisé par nos **intendants** Bruno et Alixia KARSENTY.

Merci à eux et à tous les copropriétaires pour leur implication !

Pour clôturer l'AG
un POT DE L'AMITIÉ nous permettra de prolonger les échanges !

Bien cordialement

La Présidente du CSS LOUVRE



Marie-Françoise RIVET

NOUVEAU !

DÉCOUVREZ OU REDÉCOUVREZ LE SITE INTERNET

POUR SUIVRE LA VIE DE VOTRE RÉSIDENCE ET LES PROJETS DE PARLY2

Vous souhaitez participer à une présentation du site rénové ?

*Il suffira de le signaler sur la fiche disponible lors de l'AG
ou auprès de vos intendants*

VOTRE CSS ORGANISE DES SÉANCES DE PRÉSENTATION