

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

Le Chesnay, le 9 décembre 2025

**COMPTE RENDU DU CONSEIL PRINCIPAL
DU 20 NOVEMBRE 2025**

Étaient présents ou représentés : 35 / 37 Syndicats Secondaires

RESIDENCES

Auteuil	Rep M. de Lavergne	Louvre	Mme. Rivet	St Augustin	Rep M. Chotard
Bagatelle	M. Comier	Maillot	M. Chotard	St Cloud	M. Fondeviole
Breteuil	M. Cahin	Monceau	Mme Coquier	St Germain	M. Chesney
Chaillot	Rep Mme Bilger	Neuilly	Mme Desmoulins	St Honoré	M. Fiorese
Concorde	Mme Bilger	Odéon	Mme Mérelli	St James	M. Cahen
Dauphine	M. Chapotot	Opéra	-	St Michel	M. Colins
Etoile	M. Audousset	Orangerie	M. Mély	Solférino	M. Chevallier
Foch	M. Coulaud	Orsay	M. de Clinchamps	Trocadéro	M. de Lavergne
Gabriel	M. Richet	Palais Royal	-	Tuileries	M. Larnus
George V	M. Bounine Cabale	Passy	Mme Gloriod	Varenne	M. Descombes
Iéna	M. Jallerat	Pré Catelan	Rep M. Chapotot	Garages G1	M. Chouquard
La Muette	M. Lang	Ranelagh	Mme Mairesse		
Longchamp	Mme Vadier	Rivoli	Mme Duquesnoy		

Assistaient également : Résidences : Mme Sanchez (Breteuil) ; Mme Jarrige (George V)
SAIC : Mme Dailly
SCC : Maurin Nadal, Florent Vallon, Jean-François Le Drian, Olivier Dehaut

Absents excusés : Mme Cordier (Auteuil) ; Mme Decagny (Chaillot) ; Mme Lecluse (Orangerie) ; M. Fontaine (St Augustin) ; M. Labelle (Pré Catelan) ; M. Toussaint (Auteuil)

I/ INTERVENTION DE MAURIN NADAL, PRESIDENT DE LA SCC

Maurin Nadal et Florent Vallon (Directeur Asset Management & Business Development France/Belgique) interviennent dans le cadre de l'acquisition de la SCC par la société Nhood.

La LSGI a décidé d'arbitrer ses sites français et belges, y compris la SCC.

Pourquoi celle-ci a été vendue à la société Nhood ?

La SCC a connu une forte croissance, notamment grâce à son activité pour le compte de tiers, et est devenue leader sur son segment en France : entre 2022 et 2025, son CA a augmenté de 35% et le nombre de collaborateurs est passé de 170 à 240.

La famille Mulliez, partenaire de longue date de la LSGI, a choisi de se concentrer sur la transformation des actifs immobiliers du groupe en créant Nhood, dont l'ambition est également de se développer sur les comptes de tiers. Nhood a racheté la SCC pour profiter de son expertise.

Ce rachat est une bonne nouvelle pour la SCC qui conserve ses équipes, son ambition et bénéficiera des moyens nécessaires à son développement grâce à l'envergure de Nhood.

Dorothee Bilger demande quelle est l'importance du client Parly 2 pour la SCC dans ce nouveau contexte ? Le mandat de syndic a été signé pour 3 ans mais quid de la suite ?

Réponse : la SCC est fière de gérer Parly 2 depuis plus de 60 ans et souhaite l'accompagner sur le long terme. La Copropriété reste un client majeur pour la SCC.

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence St Cloud : quel % représente Parly 2 dans le CA de la SCC ?

Réponse : 3%. A noter : peu d'actifs représentent plus de 3% du CA de la SCC (Parly 2 figure dans le top 15 de ses clients).

. Résidence La Muette : son représentant témoigne des excellentes relations entre la SCC et le centre commercial alors qu'il y travaillait il y a quelques années.

Réponse : la SCC veille à entretenir des relations privilégiées avec chacun de ses clients.

. Résidence Rivoli : pourquoi Nhood investit dans l'immobilier alors que le secteur est en pleine crise ?

Réponse : Nhood, société de gestion, travaille sur la transformation de l'immobilier détenu par le groupe Mulliez (exemple : déplacer un supermarché pour construire un immeuble avec des logements). Elle n'investit pas dans l'immobilier.

. Résidence George V : qui est propriétaire de l'outil informatique de gestion de la Copropriété? Et que compte en faire la SCC ?

Réponse : l'outil appartient à la SCC. Celle-ci a récemment investi pour améliorer les prestations et corriger les défaillances. La SCC est consciente de l'évolution rapide de la technologie et envisagera de remplacer l'outil si nécessaire afin de délivrer le meilleur service possible.

. Résidence Tuileries : côté informatique, des difficultés sont ressenties tant dans la production des services pour les copropriétaires (cf. informations qui doivent leur être communiquées notamment) que pour la gérance (gestion des archives/des documents).

Réponse : la SCC étudiera ce point. A noter : un projet de GED (Gestion Électronique des Documents) est en cours.

. Dorothee Bilger : la SCC évoque son attachement à Parly 2 et les investissements à réaliser : à quel prix tout cela sera-t-il négocié à l'issue du mandat de syndic actuel ?

Réponse : la SCC est pleinement engagée envers Parly 2 et privilégie une approche partenariale sur le long terme. Pas d'impact si la configuration actuelle est maintenue, une réflexion sera menée si des prestations spécifiques sont demandées.

. Jacqueline Dailly : la Copropriété a signé un bail emphytéotique avec la LSGI concernant la mise à disposition de locaux à la gérance. Dans ce contexte, qu'en est-il avec la SCC ?

Réponse : La LSGI n'envisage pas de remettre en question ce bail. Un projet de remplacement du bâtiment qui accueille actuellement la gérance est en cours de réflexion. Il sera présenté au syndicat des copropriétaires et inclura un emplacement dédié à la gérance.

. Résidence Breteuil :

- que devient la LSGI ?

Réponse : la LSGI réduit progressivement ses activités.

- La Résidence remercie Maurin Nadal et Florent Vallon pour leur venue et leurs informations. Elle expose 3 points :

1- L'affaire « RSE - 32 000 euros » n'est pas terminée.

La Résidence a fait la demande d'un bilan des points-clés de ce dossier lors de la réunion du CSP du 25 septembre dernier et envoyé sa demande détaillée à Dorothee Bilger, Laure Boucher-Giton et Jean-Pierre Chotard le 28 septembre dernier.

Les réponses sont en cours, à présenter lors de la prochaine réunion du Conseil Syndical Principal.

2- Lors d'une assemblée de conseil syndical secondaire et de l'élection à la présidence dudit conseil, fin 2024 et début 2025, il y a eu des « manigances » impliquant la Gérance.

Pour les avoir dénoncées, le représentant de la Résidence a fait l'objet d'un ostracisme inacceptable de la part de deux personnes - Gérance et Syndic.

3- Par ailleurs, la Résidence dénonce un laxisme de la Gérance et du Syndic dans l'application du règlement de copropriété. Pour une situation connue qui dure depuis des mois, rien de concret n'a été fait.

La Résidence indique que : l'inapplication du règlement de copropriété, c'est la décrédibilisation du Syndic et de la Gérance, c'est un ensemble immobilier qui va se dégrader avec, de plus, la création de zones de non-droit, sans oublier les soupçons sur les raisons qui amènent le Syndic et la Gérance à couvrir ces agissements. C'est une insulte aux intendants surtout lorsqu'il leur est répondu, lorsqu'ils dénoncent ces zones de non-droit, qu'ils n'ont qu'à subir ces situations.

En conclusion, il faut un nouveau départ pour le Syndic et la Gérance. Le Syndic doit se ressaisir. Avec les modifications annoncées, la Résidence espère que ce sera le cas et que la SCC aidera à passer ce mauvais cap.

La Résidence remercie Dorothee et tout le Bureau pour tout ce qui a déjà été fait en ce sens et continuera à l'être.

Réponse : Maurin Nadal est d'accord pour aborder ces points lors de réunions.

II/ APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CSP DU 15 OCTOBRE 2025

Le CR du CSP est adopté à l'unanimité sous réserve des remarques suivantes :

. Jacqueline Dailly : cf. sujet des impayés :

- la mise en vente des 2 appartements détenus sous forme d'actions et relevant de la SAIC a été votée lors de l'AG 2024 (et non 2025), raison pour laquelle Jacqueline Dailly s'interrogeait sur les relances effectuées car le délai est long.
- concernant le coût de 50 k€ pour ces deux dossiers (correspondant aux envois recommandés à chaque actionnaire lors de la vente), Jacqueline Dailly estime qu'il serait normal, afin de rassurer les copropriétaires, que cette somme soit imputée sur les montants à récupérer lors de la vente.

Dorothee Bilger accueille Laurence Jarrige, nouvelle déléguée au CSP de George V. Elle succède à Patrick Le Marchand.

III/ POINT CHAUFFAGE

Dorothee Bilger et Jean-François Le Drian interviennent, cf. PJ.

La commission chauffage a été informée de nouveaux retards sur le planning :

- . la 1^e chaudière de 20 MW sera mise en service le 5 décembre (au lieu du 15 novembre)
- . la chaudière de 8 MW, le 22 décembre
- . la 2^e chaudière de 20 MW, fin janvier 2026.

Conséquence de ces retards : la puissance de chauffe est actuellement insuffisante compte tenu des températures extérieures. Les mesures prises en urgence sont détaillées slide 6.

Des aléas de température sont attendus dans les logements jusqu'à ce que ces mesures soient opérationnelles (48 heures maximum à compter du 20 novembre).

Une réunion s'est tenue avec la direction d'Engie qui a pris la mesure des enjeux immédiats et assume l'intégralité du coût financier lié à la mise en place dans l'urgence de nouvelles chaudières mobiles. Des négociations sont prévues en fin de chantier (équilibre des immeubles, éventuels financements de nouveaux DPE) et des pénalités de retard seront appliquées.

A noter : la facture de gaz sera réduite, ce qui se répercutera sur les charges de la copropriété.

Questions/Remarques des Résidences :

. La Résidence Ranelagh note que l'eau chaude a déjà perdu en température.

. Résidence St Germain : à quelle date les places de parking de la Résidence, occupées actuellement par les chaudières mobiles, seront-elles libérées ?

Réponse : le 22 décembre.

. Résidence St Cloud : quel est le bilan financier de ce retard ?

Réponse : le retard n'a aucune incidence financière pour la Copropriété car tous les frais annexes sont pris en charge par Engie.

. Résidence La Muette :

- il serait intéressant de répondre aux commentaires concernant le chauffage sur les réseaux sociaux car ceux qui s'expriment sont ceux qui se plaignent.

- comment s'effectue le raccordement lorsqu'une chaudière est mise en place à côté de l'hôtel Mercure ?

Réponse : grâce aux chambres de raccordement existantes.

- qui bénéficie de ce raccordement ?

Réponse : l'environnement de l'hôtel Mercure et les Résidences aux alentours.

. Résidence Varenne : dans le contexte actuel, informer les intendants qu'il n'est pas nécessaire de relever les températures dans les appartements le matin (raison : décalage du ralenti de nuit, la température contractuelle n'est significative qu'à partir de 14h).

Réponse : le syndic transmettra l'information aux intendants.

. Résidence Breteuil : l'eau chaude est-elle privilégiée ?

La réponse est positive (cf. risque de légionellose).

. Résidence George V : où en est le projet d'équilibrage du chauffage par niveau dans les immeubles sachant que certains rez-de-jardin, dans les types 2, sont pénalisés le matin par rapport à la moyenne des autres appartements ?

Réponse : le projet est en cours de discussion avec Engie. Les travaux en chaufferie doivent d'abord être terminés et l'équilibrage, qui nécessite des températures basses, est prévu fin d'année 2026.

IV/ COMPTEURS D'EAU INDIVIDUELS

La Résidence Etoile est une Résidence test pour la mise en place de ce dispositif.

A noter : si le test est concluant, les CSS n'auront pas l'obligation de le déployer (pas d'impact sur l'ensemble de la Copropriété).

Xavier Audousset intervient (cf. document joint) et présente :

- les objectifs,
- la réalisation technique,
- les contraintes,
- les coûts.

La décision sera prise lors de l'AG de la Résidence le 2 décembre prochain (résolution à l'article 25).

Dorothée Bilger précise que l'intégration des facturations individuelles d'eau dans le logiciel comptable a été validée pour une résidence avec un prestataire précis. En revanche, il pourrait être problématique de gérer 37 Résidences, avec un ou plusieurs fournisseurs. Le développement d'une interface spécifique pourrait alors être nécessaire et devrait être financée. C'est pour cette raison qu'un test est d'abord mené sur une résidence. A l'issue du retour d'expérience de la résidence Etoile, il conviendra de voir s'il existe une réelle demande de la part des autres copropriétaires. Dans cette attente, une veille technique est nécessaire.

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence Orsay : quel sera l'avantage financier à terme ? Le dispositif ne sera-t-il pas plus coûteux si l'on tient compte de l'installation, de la ventilation de la facturation, du personnel supplémentaire éventuellement nécessaire pour le gérer ?

Réponse : le retour sur investissement pour ce dispositif est généralement attendu dans un délai de 8 à 10 ans. Cependant, il n'est pas rentable dans le cas d'un studio (faible consommation d'eau). La mise en place de ce dispositif s'inscrit dans une démarche de transition écologique visant à réduire la consommation d'eau.

. Résidence Passy : l'un des principaux avantages de ce dispositif est la détection plus rapide des fuites dans les appartements.

. Résidence St Honoré : l'avantage économique dépend directement du niveau de consommation. Il est logique de s'interroger sur le retour sur investissement, mais ce qui est rationnel est la maîtrise de la consommation d'eau.

. Résidence George V : la mise en place de compteurs individuels devient-elle obligatoire à partir de 2027 ?

La réponse est négative mais l'ADEME incite à poser ces compteurs individuels.

. La Résidence Trocadéro note qu'aujourd'hui l'eau chaude est fournie par Engie dans le cadre du contrat de chauffage.

Réponse : plus précisément, Engie apporte les calories pour réchauffer l'eau froide.

. Résidence Breteuil : le compteur individuel mesure-t-il l'eau froide consommée et également l'eau froide réchauffée ?

La réponse est positive.

. Résidence La Muette : le compteur d'eau prend-il en compte l'eau chaude et l'eau froide ?

La réponse est positive.

. Résidence Dauphine : en cas de refus d'installation d'un compteur individuel, la résolution soumise au vote de l'AG d'Etoile prévoit un forfait de consommation imposé, basé sur la taille de l'appartement.

- Est-ce valide d'un point de vue juridique ?

Réponse : oui si la résolution est votée en AG.

- Pourquoi ne pas répartir la consommation selon les tantièmes pour ceux qui refusent ?

Réponse : si cette option était laissée, les gros consommateurs préféreront rester aux tantièmes, ce qui bloquerait la transition vers des compteurs individuels.

- Pourquoi ne pas mettre en place un forfait pour tous, sans compteurs ?

Réponse : un forfait élevé sert à inciter les copropriétaires à installer des compteurs individuels. Les économies réelles ne sont possibles que si chacun est équipé et paie en fonction de sa consommation.

V/ POINT IRVE

Gilles Laturnus intervient, cf. document joint et présente :

- le point sur l'adhésion au projet des AG tenues à ce jour (100%),

- les 8 postes de transformation à créer (en réponse à la question de la Résidence Maillot, le poste initialement prévu près des résidences Orsay, Maillot et Saint-Michel ne pourra pas être installé, faute de terrain disponible. Il sera finalement implanté sur le domaine public, rue de Génouville).

- la préparation d'Enedis.

VI/ APPEL D'OFFRES ASCENSEURS

Olivier Dehaut intervient, cf. slides 8 à 15.

Sont présentés : le calendrier des opérations, le coût du contrat.

Le dossier complet sera envoyé aux CSS.

Questions/Remarques des Résidences :

. Les Résidences Varenne et St Cloud demandent de reporter la date du 8 décembre pour le choix de l'ascensoriste, le délai est trop court pour prendre une décision.

Réponse : le contrat actuel se termine le 31 décembre, la question sera posée aux ascensoristes.

. Résidence Tuileries : la prestation Dataview liée aux téléalarmes d'Otis justifie en partie l'augmentation des coûts d'Otis. Quid si un titulaire de contrat avec Otis décide de passer chez Koné ? Otis continue-t-il de gérer la prestation Dataview ? Ou Kone reprend-il cette prestation, avec surcoût ?

Réponse : chaque ascensoriste affirme être capable de gérer la partie téléalarme, indépendamment du fournisseur. Inconvénient : si un client quitte Otis, il perdra l'investissement dans le Dataview.

. Résidence Orsay : qui est l'ascensoriste M2S ? La Résidence La Muette indique que son CSS a choisi cet ascensoriste et s'en félicite. Une question se pose sur sa capacité à gérer plusieurs Résidences.

VII/ RETOUR SUR LE SEMINAIRE : L'EVENEMENT

Andrée Desmoulins intervient, voir document joint.

Sur 50% des questionnaires renvoyés, 100% de satisfaction.

Le travail effectué lors des ateliers sera présenté lors du prochain CSP. Prochaine étape : constitution de groupes de travail pour mettre en œuvre les propositions formulées.

VIII/ QUESTIONS DIVERSES

. La Résidence Neuilly souligne la grande indisponibilité des gérantes sur le dernier trimestre, en raison de la tenue des AG. Il y a un déséquilibre entre la gestion de ces dernières et le soutien que les gérantes doivent apporter aux CSS.

Réponse : effectivement, sur cette période, les gérantes sont concentrées sur leurs AG. Dorothee Bilger indique que le sujet de l'organisation de la charge de travail sur l'année doit être traité.

. Résidence Trocadéro sur les impayés. Son représentant a réalisé un test et n'a pas payé ses dernières charges. Il n'a reçu aucune relance. Ce problème doit être résolu.

Réponse : le dossier avance et les relances automatiques seront effectives début 2026.

. Résidence George V sur Vigik+ : une remarque sur le support qui a été diffusé aux membres du CSP : pour la résidence, un coût est indiqué par immeuble sur l'impact du passage à Vigik+. La Résidence ne se satisfait pas de cette information et souhaite avoir des explications détaillées sur les coûts annoncés.

La Résidence précise que son système local actuel permet de fonctionner en Vigik+.

L'étude doit s'intéresser aux différentes organisations des résidences.

. Résidence Passy : suggestion : intégrer les tennis au système Vigik+ pour éviter les fraudes.

Réponse : le syndic indique que c'est envisageable et que ce sera étudié.

. Résidence Orsay : modifier le règlement du tennis qui porte encore la signature d'une ancienne gérante.

. Résidence St Germain : existe-t-il des solutions pour empêcher La Poste de revendre les clefs à des tiers ?

Réponse : Vigik+ reste la solution la plus efficace pour empêcher toute copie ou revente des clés.

. Résidence St Honoré : suite à la présentation sur les menuiseries, y aura-t-il une communication au niveau du CSP dans la Lettre de Parly 2 par exemple, pour informer les membres des résidences ?

Réponse : la réponse est positive. Un référentiel des prix sera adressé à l'ensemble des résidents avant la fin de l'année.

