

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

Le Chesnay, le 19 janvier 2025

**COMPTE RENDU DU CONSEIL PRINCIPAL
DU 18 DECEMBRE 2025**

Étaient présents ou représentés : 34 / 37 Syndicats Secondaires

RESIDENCES

Auteuil	M. Toussaint	Louvre	Mme. Rivet	St Augustin	M. Fontaine
Bagatelle	M. Comier	Maillot	M. Chotard	St Cloud	Rep M. Coulaud
Breteuil	M. Cahin	Monceau	-	St Germain	M. Chesney
Chaillot	Mme Decagny	Neuilly	Mme Desmoulins	St Honoré	M. Fiorese
Concorde	Mme Bilger	Odéon	Rep M. Chotard	St James	M. Cahen
Dauphine	Rep Mme Bilger	Opéra	Mme Boucher-Giton	St Michel	M. Martin-Renout
Etoile	M. Audousset	Orangerie	M. Mély	Solférino	-
Foch	M. Coulaud	Orsay	M. Le Tiec	Trocadéro	M. de Lavergne
Gabriel	M. Richet	Palais Royal	M. Vialla	Tuileries	M. Larnus
George V	Mme Jarrige	Passy	M. Van Gysel	Varenne	M. Descombes
Iéna	M. Jallerat	Pré Catelan	Rep Mme Bilger	Garages G1	M. Chouquard
La Muette	M. Lang	Ranelagh	Mme Mairesse		
Longchamp	-	Rivoli	Mme Duquesnoy		

Assistaient également : Résidences : Mme Besse (Commission Charges-Finances)
SAIC : Mme Dailly
SCC : Jean-François Le Drian

Absents excusés : Mme Coquier (Monceau) ; Mme Cordier (Auteuil) ; Mme Gloriod (Passy) ;
Mme Lecluse (Orangerie) ; Mme Mérelli (Odéon) ; M. de Champsavin
(Longchamp) ; M. de Clinchamps (Orsay) ; M. Fondeviolle (St Cloud) ; M.
Stevens (Solférino)

Conseil Syndical Principal du Syndicat des Copropriétaires du Chesnay Trianon
Porte Concorde - Parly 2 - Local postal 376 - 78150 LE CHESNAY - 01 39 55 31 11 Web : www.Parly2.com –
E-mail : parlycom@Parly2.com

Préambule : Dorothee Bilger informe le CSP du décès de M. Soissons, ancien président de la Résidence Palais Royal.

I/ APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CSP DU 20 NOVEMBRE 2025

Le CR du CSP est adopté à l'unanimité sous réserve de la remarque suivante :
M. Colins (Résidence St Michel) était absent au CSP de Novembre (il était indiqué présent).

II/ COMMISSIONS ET GROUPES DE TRAVAIL

1. Commission Charges-Finances

A) Contrôle RH – Paie, réalisé par Laure Boucher-Giton et Didier Fontaine.

Laure Boucher Giton présente l'Audit RH de l'année 2024, cf. document joint.

Questions/Remarques des Résidences :

- Primes exceptionnelles versées aux intendants :

. Résidence Maillot : afin d'éviter que la prime ne soit considérée comme un avantage acquis, son montant ne doit pas être identique 3 années consécutives.

. Résidence Palais Royal sur la vigilance concernant la disparité des primes versées : les Résidences ne peuvent intervenir sur les salaires des intendants ; elles agissent donc au niveau des primes pour valoriser les différences de travail et de dévouement. Leur attribution relève de la responsabilité des Résidences.

Réponse : l'attribution des primes reste une prérogative des CSS. La disparité des primes est portée à la connaissance du CSP car les fiches de poste sont identiques et les intendants se côtoient et échangent entre eux. Les informations communiquées peuvent être une aide à la décision pour les CSS qui le souhaitent.

. Résidence Breteuil : cette disparité induit 2 risques : celui d'une impression d'injustice et celui de décision arbitraire pour certains intendants. Il est donc utile d'aborder le sujet et d'accompagner les CSS et les intendants afin que ces derniers puissent être entendus et écoutés.

. La Résidence Ranelagh a envisagé la mise en place de critères d'évaluation mais en a été dissuadée. Ces critères permettraient d'expliquer aux intendants le montant de la prime et de les aider à s'améliorer.

. Résidence La Muette :

- y a-t-il eu des remontées d'échanges entre les intendants, certains formulant des mécontentements ?

La réponse est positive.

- concernant les entretiens individuels annuels : la Résidence souhaiterait formaliser la participation de membres des CSS afin qu'ils puissent indiquer à l'intendant les points positifs et les axes d'amélioration de son travail. La communication au quotidien serait facilitée car elle s'appuierait sur les sujets abordés en entretien.

Résidence St Michel : le CSS n'est pas le supérieur hiérarchique de l'intendant ; un entretien CSS- gérante/directeur du syndic est organisé si cela s'avère nécessaire.

Réponse : seul le représentant légal du Syndicat, le Syndic, qui délègue à la gérante, peut réaliser un entretien avec l'intendant. La participation du CSS à l'entretien est juridiquement risquée car il n'a pas d'autorité légale sur l'intendant.

En cas de situation difficile, remonter l'information à la gérante ou au directeur pour qu'ils interviennent auprès de l'intendant.

. Résidence Neuilly : il est important d'être précis avec les intendants car le flou peut entraîner des malentendus et les placer dans une situation embarrassante.

- Primes exceptionnelles versées aux administratifs :

En réponse à une question de la Résidence Ranelagh, il est indiqué que les primes exceptionnelles versées aux administratifs ont varié chaque année dans le passé.

B) Rapport fournisseurs réalisé par Anne Coquier et Martine Besse.

Laure Boucher-Giton présente le rapport de l'année 2024, cf. document joint.

Questions/Remarques des Résidences :

- Contrat Sineux :

. La Résidence Auteuil relate les circonstances dans lesquelles elle a fait appel à Sineux (Vigik hors service) alors qu'il était d'astreinte, un soir.

Réponse : le contrat sera étudié afin de vérifier son contenu et s'assurer que les résidences utilisent les services de Sineux conformément à son objet.

. Résidence George V : la société Sineux répertorie-t-elle toutes ses interventions ?

La réponse est positive ; un bilan peut être réalisé pour vérifier l'utilisation de ses services.

- Recours réguliers aux mêmes prestataires :

. Constat de Martine Besse : la Copropriété travaille depuis longtemps avec les mêmes entreprises, certaines en position dominante, ce qui pose aujourd'hui problème : exemple de CVPJ dont les dirigeants sont vieillissants et pensent à partir à la retraite. Or le renouvellement des prestataires n'est pas simple : peu de réponse à des prix peu concurrentiels.

Martine Besse souligne l'importance de diversifier et renouveler les fournisseurs en s'appuyant par exemple sur l'USGC pour identifier des prestataires adaptés.

La Résidence Palais Royal confirme la nécessité d'élargir le panel de fournisseurs et souligne une difficulté : l'architecte travaille systématiquement avec les mêmes prestataires.

La Résidence indique que CVPJ est une excellente entreprise, proposant des prix satisfaisants.

Réponse : il s'agit de rester vigilant dans la mesure où CVPJ est actuellement à vendre.

C) Suivi du dossier RSE :

Ce dossier reste confidentiel.

Des réponses sont apportées aux interrogations de la Résidence Breteuil et sont présentées slide 6, cf. PJ « présentation CSP ». Laure Boucher-Giton a effectué les recherches et contrôles nécessaires.

Conclusion : l'analyse complète du dossier a été menée, le risque potentiel URSSAF (requalification des dépenses en avantage en nature) sera provisionné et couvert par la SCC (engagement oral) en cas de contrôle.

Les procédures préconisées par la SCC à l'occasion de son audit remis en mars 2025 ont été mises en place.

Compte tenu de ces éléments, Dorothée Bilger considère que le dossier est clos. Elle demande un vote en ce sens au CSP.

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence Breteuil : la Résidence s'étonne du caractère confidentiel du dossier. Il serait souhaitable que tout soit écrit et expliqué et que la SCC s'engage par écrit sur le risque URSSAF.
Réponse : un travail complet a été réalisé pour qu'il n'y ait aucune ambiguïté sur ce dossier.

Vote : les membres du CSP sont-ils favorables pour clore le dossier RSE ?

Contre : Résidence Breteuil (sur l'aspect confidentiel).

Abstention : Résidences Louvre, Orangerie et Ranelagh.

2. Chauffage-GTFE

Dorothée Bilger intervient.

Bonne nouvelle, la puissance de chauffe a été récupérée le 8 décembre dernier.

L'actualité est présentée slides 7 et 8.

Dorothée Bilger insiste sur l'importance de reprendre la campagne des réclamations, indispensables pour contrôler le travail d'Engie, en cas de température non contractuelle.

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence Foch : la puissance de chauffe a été moindre au mois de décembre (cf. retard de la mise en service des chaudières) : quelle est l'incidence sur les charges du dernier trimestre 2025 ? Une 1^e analyse a-t-elle été réalisée ?

Réponse : la facture de décembre 2025 sera reçue mi-janvier 2026. C'est alors que seront évaluées les éventuelles économies réalisées.

. Résidence Breteuil : quid des pénalités de retard appliquées à Engie ?

Réponse : la pénalité contractuelle de retard de chantier s'élève à 2k€/semaine (pour 10 semaines de retard). Une rencontre est également prévue fin janvier avec la direction d'Engie, afin de mener des négociations.

. La Résidence Ranelagh demande si la nouvelle chaufferie pourra être visitée ?

La réponse est positive, après réception des travaux.

3. IRVE

Gilles Larnus intervient, cf. document joint.

A noter :

. Toutes les AG secondaires ont adhéré au projet.

. Implantation des 8 nouveaux postes : 3 sur le domaine de la ville, 5 sur le domaine de Parly 2.

. Lancement des 1^{ères} demandes de raccordement : Résidences Foch et Palais Royal.

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence Maillot : la ville a-t-elle demandé une contrepartie à la Copropriété en échange de l'implantation de postes sur son domaine ?

La réponse est négative, c'est le rôle de la ville de déployer des postes de distribution sur son domaine.

. Résidence St Augustin : les postes construits seront-ils compacts ?

Réponse : la surface occupée se situe entre 9 et 10 m².

. Résidence Breteuil : quelle solution pour résoudre les problèmes de plans et de numérotation ?

Réponse : la récupération des plans est en cours via le géomètre et Enedis a été sollicitée pour mettre à disposition de la Copropriété ses fonds de plans.

4. Site Internet

Marie-Françoise Rivet intervient, cf. document joint et présente un point global sur le site qui a été mis en ligne le 22 octobre dernier.

A noter :

- les administrateurs (ou contributeurs) des résidences ont accès à des tutos pratiques pour faciliter la prise en main et l'administration du site.
- une progression constante du nombre des abonnés.
- le retard dans la validation des demandes d'inscription par des administrateurs. Le tuto de validation leur sera renvoyé (initialement transmis par Guillaume Cailleau le 19 septembre). Chantal Mairesse et Marie-Françoise Rivet restent disponibles pour accompagner les administrateurs en cas de difficulté.
- il serait souhaitable que les administrateurs de site aient accès à la liste de leurs résidents pour valider les inscriptions.

. Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence St Honoré : quelle est la finalité du site, quelles informations y sont publiées, quel public est visé (locataires/copropriétaires). La Résidence souhaite disposer d'une charte/guide d'usage.

Réponse : le site a 2 vocations : une partie publique (accessible à tous, concerne les informations générales sur la Copropriété) et une partie privée (accessible après inscription, informe les résidents des actualités de la résidence).

Chaque CSS est libre de publier les documents qu'elle souhaite et peut créer des accès ciblés selon les publics. La charte peut être rédigée par la Résidence afin de définir les types de documents qu'elle souhaite mettre en ligne.

. La Résidence La Muette félicite Mmes Mairesse et Rivet pour le travail effectué.

Un problème s'est posé lors d'une fuite d'eau survenue un WE (plus de chauffage et d'eau chaude) : en l'absence de l'intendant, aucun moyen ne permet d'alerter rapidement l'ensemble des résidents. Une information a été publiée sur le site, accompagnée d'un sondage, mais elle n'a généré que très peu de retours. Serait-il possible de mettre en place une base de données permettant l'envoi de SMS, avec l'accord des résidents, en cas d'urgence ?

Réponse : le syndic a la possibilité d'effectuer des communications ciblées. Par ailleurs, Sineux peut être formé afin d'assurer le relais de l'information le WE.

III/ INFORMATIONS DU BUREAU : LANCEMENT DES ATELIERS SUITE A L'EVENEMENT

Dorothee Bilger intervient, cf. slides 12 et 13.

L'Evènement s'est tenu le 8 novembre dernier. 5 thématiques ont été abordées (voir slide 12) :

- 1 - CSS/CSP: Modalités de fonctionnement et articulation
- 2 - La Gérance : L'organisation interne
- 3 - La gérance : La gestion des fournisseurs et prestataires
- 4 - Les bénévoles élus ou volontaires experts : engagement, animation, compétences
- 5 - Les copropriétaires : les relations entre Gérance et copropriétaires, application du règlement de copropriété

Objectif : lancer des groupes de travail et définir des plans d'action, livrables en juin 2026 en vue d'une mise en application en juin/septembre 2026.

La méthodologie est décrite slide 13. Toute personne souhaitant s'inscrire peut envoyer un mail à Aude (parlycom@parly2.com) avant le 10 janvier.

IV/ INFORMATIONS DU SYNDIC

Dorothee Bilger intervient, cf. slides 15 à 20.

Sont présentés :

. **Le résultat des appels d'offres sur les ascenseurs**, cf. slide 15.

. **Le résultat des AG secondaires** (participation moyenne à 54,64%), cf. slides 16 à 18.

. **Une proposition d'amélioration du standard téléphonique** de la gérance (achat d'un logiciel de téléphonie), cf. slide 19. Le bureau a validé l'investissement (12k€) et le coût de maintenance (4,5k€/an.)

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence Palais Royal : la dépense est-elle prévue dans le budget ?

Réponse : l'inscription budgétaire est prévue en 2026.

. Résidence Trocadéro : l'accueil téléphonique utilisera-t-il une voix artificielle pour orienter les appels ?

La réponse est positive, le message sera court et fluide.

Les membres du CSP donnent leur accord pour la mise en place du dispositif.

. **Fin de la journée de travail pour les intendants et la gérance à 14h00 les 24 et 31 décembre et un affichage sur les colis**, cf. slide 20.

. **La sécurité incendie** : la Commission Technique a lancé un appel d'offres pour la maintenance des équipements (systèmes de sécurité incendie, extincteurs...) de l'ensemble de la Copropriété. Il est rappelé que les travaux sont décidés par les CSS.

La Commission recommande la société 2AS.

Les membres du CSP valident ce choix avec une prise d'effet au 1^{er} janvier 2026.

V/ QUESTIONS DIVERSES

. Garages G1 concernant l'accessibilité aux courts de tennis : demande de renforcer le contrôle d'accès en raison de la présence de personnes non autorisées (par exemple par la mise en place d'un système de badges).

Réponse : ce dossier sera étudié.

. Résidence St Michel : des résidents se plaignent des nuisances sonores provoquées par des motos lors de leur démarrage (cf. temps de chauffe), en dépit d'un parking dédié mis en place.

Réponse : ce point sera abordé lors de la prochaine réunion mensuelle avec la police nationale et municipale.

. La Résidence Ranelagh demande à quelle date les PPPT seront mis à disposition des CSS.

Réponse : entre fin janvier et avril 26.

. Résidence St Augustin : la gérance a demandé aux jardiniers d'arracher toutes les herbes de la pampa dans les Résidences, celles-ci étant considérées comme nuisibles depuis 2023 (arrêté ministériel). Il est demandé que les présidents soient informés en amont afin d'anticiper les budgets et le remplacement par d'autres plantations.

