

CONSEIL SYNDICAL PRINCIPAL



CSP – 22 janvier 2026 – 20h30

Ordre du jour

- 1. Approbation du compte rendu du CSP du 18 décembre 2025**
- 2. Informations des Commissions et du Bureau
Lancement des ateliers suite à l'Événement**
- 3. Informations Syndic**
- 4. Questions diverses**

1. Approbation Compte Rendu du 18/12/25

2. Informations des commissions et du Bureau

Chaufferie

- Fonctionnement actuel avec 2 chaudières (20 + 8 MW)
- Maintien des 3 chaudières mobiles (15MW) avec utilisation ponctuelle (vague de froid)
- Début janvier : Arrêt travail de nuit
- Fin janvier 2026 : Mise en service industriel de la 2nde chaudière de 20 MW suivie de la fermeture de la façade et mesure de bruit
- Mi-février : Démantèlement des chaudières mobiles suivi d'une remise en état des parkings partiellement libérés (maintien de la base vie jusqu'à la fin de chantier)
- Début mars : repli du chantier. Libération des dernières places de parkings.

Feeder

Terminé. Opérations d'injection d'air compressé visant à évacuer les gros dépôts réalisés. Prochaine étape : Mise en eau sous pression

Géothermie

21 janvier 2026 : Livraison des deux PAC

Mise en service progressive dès mars 2026.

Livraison toujours prévue courant mai 26.

3PT

Réunion avec l'architecte/ gérantes/ Bureau CSP le 15/01/2026 :

Travail en cours pour rendre le rapport plus exploitable par les CSS et moins « anxigène » pour les copropriétaires

- 12 3PT potentiellement prêts
- Livraison des autres d'ici fin avril

Cahier des charges Loggias

Refonte en cours du cahier des charges par l'architecte suite aux remontées de cas particuliers par les gérantes

- Amélioration significative du document avec prise en compte de l'ensemble des typologies d'implantation (75 types différents) avec actualisation des plans annexés
- Objectif : Présentation à l'AG SP juin 2026

Réunion en Mairie – 8/12/2026

- Impossibilité juridique (contrairement à ce qui avait été annoncé lors de la Commission Mixte de mai 25) de monitorer par le CSU des caméras implantées sur des voies privées même ouvertes à la circulation publique.
 - Les conventions signées en 2011 entre le Syndic et la Ville sont caduques donc les résidences sont libres d'implanter des barrières tout en prenant en considération : l'accès aux cabinets médicaux / les flux de circulation.
- **Décision à prendre par chaque Syndicat Secondaire sous contrôle du Syndic puis par le Syndicat Principal dont dépendent les voiries.**

Promotion de la copropriété

2 propositions

- Organisation d'un événement à l'occasion du lancement de la géothermie en mai 2026.
- Organisation d'un petit-déjeuner avec les agences immobilières locales en avril 2026.

Lettre de Parly 2

2 projets avant l'AG de juin 2026

- Mars 26 - Les clés pour rénover son appartement : amélioration du confort tout en se conformant aux règles de l'harmonie générale
- Mai 26 - la géothermie/ Les principales résolutions de l'AG

EVENEMENT... LA SUITE !

Rappel Objectif

Livraison d'actions concrètes d'amélioration entre juin et septembre 2026

→ **Mobilisation des participants**

1 - CSS/CSP: Modalités de fonctionnement et articulation - 10 participants

2 - La Gérance : L'organisation interne - 9 participants

3 - La gérance : La gestion des fournisseurs/prestataires - 6 participants

4 - Les bénévoles élus ou volontaires experts - 6 participants

5 - Les copropriétaires : 7 participants

→ **Lancement des réunions d'ici fin janvier avec envoi d'une méthodologie à chacun**

3. Informations du Syndic

RECRUTEMENT DIRECTEUR ADJOINT

Embauche de Frédéric LEMOIGN (51 ans)

Promesse d'embauche contresigné par le futur directeur opérationnel le 16 janvier 2026. Arrivée au plus tard le 14 avril 2026. Sur le raccourcissement de son préavis, FL attend la réponse de son employeur actuel.

Profil technique :

- Bac C
- B.T.S. Travaux publics
- Ingénieur Maître maintenance immobilier – IUP Angers
- SSIAP 3
- ICH/CNAM : Droit immobilier

Expérience : Directeur technique et sécurité, Responsable construction...(ICADE, CBRE, UNIBAIL, MIGROS, GECINA, ESSET)

Document Unique d'Evaluation des Risques Professionnels

Validation du DUERP par le CSE

Sur demande de la Médecine du Travail, le Syndic s'est attelé à l'actualisation sur DUERP sur la base d'un document (Excel) proposé par l'intervenante en charge de ce sujet à la Médecine du Travail.

Ce document a pour objectif d'identifier les risques auxquels sont exposés les différentes catégories du personnel et les mesures correctives à mettre en œuvre le cas échéant.

Olivier JOSNIN (Intendant Dauphine) a été chargé de cette mission dans le cadre du CSE. Un travail conséquent a été réalisé à cet effet. Plusieurs réunions se sont tenues à trois (avec Olivier DEHAUT et Aude PREVOTEAU) pour affiner le document. Le CSE a validé un avant-projet. Le Bureau a été sollicité et a formulé plusieurs propositions de corrections ou précisions.

Le projet final a été validé par le Bureau le 19 janvier et devra être entériné par le CSE lors d'une prochaine réunion.

Information importante : Le personnel n'est pas (plus) autorisé à monter sur les toitures des immeubles pour supprimer le risque de « chute en hauteur » notamment par l'utilisation des échelles.

COMPTEURS D'EAU

Réalisation d'un nouveau support

Tous les compteurs d'eau (SEOP et/ou sous-compteurs) sont relevés mensuellement soit par les Intendants (compteurs accessibles), soit par le Service Dépannage (compteurs dans des chambres enterrées), soit par ENGIE (compteurs en sous-station).

Les données étaient retranscrites sur des fiches papier, rangées dans des classeurs (plusieurs) puis saisies sur des fichiers Excel laborieux à consulter (un fichier par résidence), insuffisamment mis à jour (changement de compteurs) et non optimisés (calculs notamment).

Le nouveau support mis en œuvre par le Syndic accompagné de plusieurs acteurs (Aigline, Laetitia, Service Dépannage) rassemble désormais toutes les données sur un seul fichier en un seul onglet par année (à partir de 2025), y compris les changements des compteurs, les volumes facturés, ... et calcule par compteur chaque mois à chaque saisie. Des vérifications de localisation ont été réalisées pour ajuster les données avec la SEOP.

Le document est opérationnel pour tout l'exercice 2025 et préparé pour 2026.

DENEIGEMENT

ORGANISATION ACTUELLE et EVENEMENT 2026

Lors des récentes chutes de neige, l'organisation Parlysienne a vacillé et généré mécontentement et incompréhension et des rumeurs inappropriées ont circulé.

Rappel : les Intendants ont la charge du déneigement (contrat, liste des tâches et salaire). L'ensemble du périmètre Parlyzien est sous leur responsabilité (abords bâtiments, allées piétonnes, voiries). Ils peuvent (et doivent !) se faire assister (personnels ménage et espaces verts) notamment pour les voiries et aires de stationnement (via CVPJ notamment). Ils disposent d'un stock de sel (et de sable parfois) à cet effet et des outils.

Dysfonctionnement 2026 : CVPJ n'est pas intervenue comme habituellement. Un malentendu « non exprimé » suite à des commandes de sel auprès d'autres fournisseurs (mise en concurrence) a pu laisser penser à CVPJ que nous ne souhaitons plus recourir à ses services. **Le syndic n'a mis fin à aucun contrat (oral ou écrit) avec CVPJ** (rumeur infondée). Nous avons rectifié dès que nous avons eu cette information (5 janvier). OMS-GDO a pu trouver du sel (6 tonnes) pour nous assurer de disposer d'un stock suffisant. Les intendants avaient par ailleurs ce qu'il fallait pour les abords et les allées piétonnes (un état du stock est fait chaque année).

DENEIGEMENT

ORGANISATION FUTURE (proposition)

- Mise en place d'un contrat écrit avec CVPJ (contact en cours).
Il n'y en a pas actuellement. Nous fonctionnons sur l'usage et des accords oraux anciens.
- Etat des stocks « résidences » annuel (après tout événement et avant l'hiver).
- Organisation des approvisionnements via CVPJ selon tarification à déterminer
- Etat des lieux des équipements (matériels et habillement) à destination des intendants et achats du nécessaire (la Gérance a toujours répondu positivement à toute demande d'équipement).
- Rappel à tous les intervenants (y-compris les entreprises de ménage et d'espaces verts sur « qui fait quoi » (avenants à envisager pour les prestataires).

DENEIGEMENT

Annexes (extraits)

→ Extrait « Liste des Tâches des Intendants et Remplaçants »

b) Gel, neige, verglas

- En cas d'intempéries, l'intendant (ou son remplaçant) doit dégager la neige et briser la glace, en ayant recours si nécessaire aux prestataires (nettoyage ou espaces verts) sur site, de façon à ménager un passage :
 - prioritairement sur les voies de circulation piétonnes et les escaliers extérieurs, ainsi que sur les trottoirs jouxtant le territoire de la résidence, selon les arrêtés préfectoraux en vigueur ;
 - puis sur les voies de circulation de véhicules, notamment la rampe d'accès au garage souterrain.

→ Extrait « Annexe UV des contrats de travail (exemple) »

- IV. a-b (Entretien et propreté espaces libres-déneigement)460

Questions diverses

Dates à retenir

CSP :	19 février 26
	19 mars 26
	16 avril 26
	21 mai 26
AG Principale :	11 juin 26
AG Parly.com	11 avril 26