

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

Le Chesnay, le 10 février 2025

**COMPTE RENDU DU CONSEIL PRINCIPAL
DU 22 JANVIER 2026**

Étaient présents ou représentés : 36 / 37 Syndicats Secondaires

RESIDENCES

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

Assistaient également : Résidences : Mme Metadiou (Longchamp), M. Martin-Renout (St Michel)
SAIC : Mme Dailly
SCC : Jean-François Le Drian, Olivier Dehaut
Gérance : Aurélie Arcier, France Chipot, Virginie Estève, Marie-Anne Grossemy

Absents excusés : Mme Mérelli (Odéon), Mme Lecluse (Orangerie)

I/ APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CSP DU 18 DECEMBRE 2025

Le CR est adopté sous réserve de la remarque suivante :

. La Résidence Breteuil exprime son désaccord sur le principe du vote visant à la clôture du dossier « RSE ».

II/ INFORMATIONS DES COMMISSIONS ET DU BUREAU

1. Chauffage – GTFE

Dorothee Bilger intervient, cf. PJ. slides 5-6.

Sont présentés les points d'avancement relatifs à la chaufferie, au feeder et à la Géothermie (livraison toujours prévue en mai 2026).

A noter : maintien des 3 chaudières mobiles, destinées à être utilisées en cas de vague de froid. La réalisation des travaux (notamment pour la chaufferie) est en phase avec le dernier planning.

. Résidence Breteuil : le maintien de ces chaudières relève d'un principe de prudence ; leur démantèlement est prévu mi-février, après la mise en service industrielle de la 2^e chaudière fin janvier.

2. Commission Technique

Dorothee Bilger intervient, cf. PJ slide 7.

. **PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux) :**

12 PPPT sont prêts à être transmis aux CSS mais leur lecture et leur interprétation restent complexes. La gérance a demandé à l'architecte de rédiger une notice explicative qui accompagnera chaque document. La Commission Technique a été mobilisée pour en améliorer la lisibilité avec pour objectif de produire un document exploitable par les CSS et présentables en AG.

. Résidence Solférino :

- l'architecte, lors d'une visite l'an dernier, avait indiqué que le document pouvait apparaître anxiogène. Il proposait une prévision des travaux, classés selon leur caractère impératif ou non. Réponse : le document est présenté par échéance. Cette approche est complexe car elle mélange les travaux d'entretien et les travaux d'amélioration thermique.

Il est nécessaire d'avoir un document distinguant clairement ce qui relève de l'entretien du bâti existant et ce qui relève de l'amélioration de ce dernier.

- La Résidence demande par ailleurs que le document soit envoyé au préalable aux CSS afin qu'ils se l'approprient voire émettent des réserves/apportent des modifications.

Réponse : c'est bien ce qui est prévu.

. **Cahier des charges des loggias :**

La mise à jour est en cours avec la prise en compte de 79 typologies de loggias.

Objectif : présentation à l'AG du SP en juin 26.

. **Des améliorations sur d'autres cahiers des charges** sont en cours.

Le courrier envoyé aux copropriétaires demandant un cahier des charges a été amélioré afin de leur rappeler leur responsabilité et de les inciter à se rapprocher des entreprises pour obtenir des devis mentionnant la conformité au cahier des charges.

. Fermeture des voies ouvertes à la circulation publique

Hervelyne Duquesnoy intervient cf. PJ slide 8 et fait un point de situation à la suite de la réunion tenue en mairie en décembre dernier avec M. Jallerat (Résidence Léna).

Pour mémoire : des conventions ont été conclues en 2011 entre le syndic et la ville du Chesnay à l'occasion de la réfection des voies de Parly 2 ; des travaux sur des voies ouvertes à la circulation publique, avaient été partiellement financées par la mairie.

La mairie a confirmé que ces conventions sont caduques et que le monitoring par le CSUI de caméras installées sur ces voiries n'était juridiquement pas possible. En conséquence, la Copropriété a la possibilité de fermer ces voies ouvertes à la circulation publique.

⇒ Chaque Syndicat Secondaire souhaitant fermer sa voie devra suivre la procédure classique de leur fermeture (décision – présentation en CSP puis en AG SP dès juin 26).

⇒ Le syndic enverra un courrier AR pour acter la caducité des conventions.

A noter : l'accès des clients aux praticiens présents dans les résidences doit être facilité.

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence St Michel sur l'impossibilité juridique pour le CSUI de superviser des caméras implantées sur des voies privées même ouvertes à la circulation publique : les parlysiens paient des impôts locaux et doivent bénéficier du même niveau de protection que l'ensemble des autres administrés de la ville.

Réponse : Parly 2 est une propriété privée. Un point d'attention : les voies appartiennent à l'ensemble des parlysiens, qui devraient avoir la possibilité de toutes les emprunter.

Piste de réflexion: laisser les voies ouvertes à la circulation publique le jour et envisager leur fermeture la nuit.

. Résidence Solférino : le CSS se pose la question de la fermeture mais envisage difficilement de déposer une résolution pour l'AG de juin 26 sans consulter auparavant les copropriétaires.

. Résidence Dauphine :

- quelle était la durée de la convention ? Réponse : 10 ans.

- le délai étant dépassé, y a-t-il urgence à agir pour le mois de juin 26 ?

Réponse : le bureau répond à la demande de certaines résidences faite en janvier dernier.

. En réponse à une question de la Résidence George V, il est rappelé que la décision relève de chaque Syndicat Secondaire, entérinée par le CSP puis par l'AG du SP.

3. Communication

Dorothee Bilger intervient, cf. PJ slide 9.

. **Promotion de la Copropriété**, organisation :

- d'un évènement à l'occasion du lancement de la Géothermie (Engie et SCC approchés)

- d'un petit-déjeuner avec les agences immobilières de la ville pour leur présenter la Copropriété et la Géothermie.

Les membres du CSP approuvent ces 2 propositions.

. **Les Lettres de Parly2**, sous format électronique, sont aujourd'hui auto-financées. Une lettre est prévue en mars (n° spécial « amélioration du bâti intérieur » - orienté conseils aux copropriétaires) et une autre en mai (promotion de la la Géothermie et recommandations pour l'AG).

. Résidence Ranelagh : un site gouvernemental compile la totalité des ventes réalisées en France depuis 2017, à l'exception de celles de Parly 2.

Réponse : une solution pour trouver les ventes de Parly 2 est de consulter le service des impôts.

Par ailleurs, le fait que certains copropriétaires soient actionnaires (ils détiennent des parts de la SAIC Le Chesnay-Trianon) n'explique pas cette absence de données (réponse à une question de la Résidence Odéon).

Il est demandé à Virginie Estève de faire le point sur ce sujet.

4. Période électorale

Rappels :

. le Bureau et le CSP restent neutres lors des débats qui pourraient avoir lieu.

Point d'attention sur l'utilisation des adresses mails, notamment celles du CSP/des gérantes : une mauvaise utilisation peut entraîner la requalification d'un scrutin.

. le boitage n'est pas considéré comme du démarchage commercial mais comme un droit à l'information ; l'accès aux boîtes aux lettres ne peut être interdit.

Le syndic rédigerait une note à ce sujet.

. Garages G1 : le démarchage porte-à-porte est interdit.

III/ LANCEMENT DES ATELIERS SUITE A L'EVENEMENT

Dorothee Bilger intervient, cf. slide 10.

Objectif : livraison d'amélioration sur les process et l'organisation de la Copropriété entre juin et septembre 26.

A noter : la mobilisation des participants.

Chaque participant des 5 ateliers recevra un mail d'invitation fin janvier/début février.

IV/ INFORMATIONS DU SYNDIC

Jean-François Le Drian et Olivier Dehaut interviennent, cf. slides 11 à 17.

. **Recrutement du directeur adjoint.** Le choix s'est porté sur Frédéric Lemoign, 51 ans, au profil technique. Arrivée au plus tard le 14 avril 26.

. **DUERP (Document Unique d'Evaluation des Risques Professionnels)**

Le document a été validé par le Bureau et entériné en CSE. Il est consultable sur demande.

A noter : le personnel de la Copropriété n'est plus autorisé à monter sur les toitures.

. **Compteurs d'eau** : réalisation d'un nouveau support.

. **Déneigement** : le déneigement fait partie des missions des intendants. Ceux-ci sont accompagnés par le personnel de ménage et des espaces verts.

Un malentendu avec CVPJ a conduit à une absence d'intervention lors de l'épisode neigeux de janvier.

Une proposition d'une nouvelle organisation est détaillée slide 16.

V/ QUESTIONS DIVERSES

. Garages G1 :

- nuisances sonores - entretien des espaces verts : la question des nuisances sonores liées à l'entretien des espaces verts, en particulier l'usage des souffleurs thermiques, est soulevée (cf. nuisances lorsque les résidents sont en télétravail ou souhaitent se reposer). Des interventions non nécessaires (bosquets, zones sans tonte) sont relevées.

Réponse : le point est noté. Il est proposé que les CSS contactent directement leur prestataire de jardinage pour optimiser les zones d'intervention, limiter les passages et adapter les horaires.

- benne chantier – Arboretum (zone tennis) : la benne est toujours là et déborde. Question : qui doit la vider ?

Réponse : cette benne a été installée sans autorisation par un locataire non identifié. Jean-François Le Drian suit le dossier.

. Résidence Orsay : le site de la mairie mentionne les Résidences Parly 2 mais les informations (président et vice-président du CSP/directeur du syndic) ne sont pas à jour.

. Résidence Solférino :

- demande la procédure à suivre pour :

-> procéder aux enlèvements de voitures quand le stationnement est abusif (particulièrement constaté lors des congés de Noël) ; à noter : des véhicules sont garés sur les accès pompiers, notamment la nuit. La Résidence informe qu'un affichage informera les résidents d'un recours systématique aux autorités compétentes.

Réponse : ce point est noté. Il est rappelé que les interventions relèvent de la police.

-> installer des dos d'âne pour freiner les voitures qui roulent très vite rue du Hameau- rue Martignac. Cet accès est en effet très fréquenté par des enfants qui vont à l'école.

- signale une voiture épave, la gérante est informée.

. La Résidence St James : demande au Bureau de réaliser un retour sur l'expérimentation de compostage menée sur la Résidence Rivoli.

2 raisons : il s'agit d'un test et il est important d'en tirer des enseignements (à renouveler ? qu'est-ce qui a fonctionné ou non ?). D'autre part, dans 4 mois, les projecteurs seront sur Parly 2 avec la mise en service de la Géothermie. Le discours serait enrichi si la Copropriété montre qu'elle s'inscrit dans une démarche environnementale, en valorisant notamment l'expérience de compostage.

Réponse : ce sujet est noté.

. Résidence George V :

- Appel d'offres pour les doubles vitrages : le périmètre est incomplet (certaines portes-fenêtres dans les séjours ne sont pas incluses).

Réponse : identifier les erreurs et les communiquer à Xavier Audoussot et Gérard Descombes. Le dossier sera détaillé dans la prochaine Lettre de Parly 2.

- Les prix proposés par MBS sont inférieurs à ceux de Lorillard.

Réponse : MBS répond individuellement mais n'a pas souhaité participer à l'appel d'offres.

L'objectif visé par l'appel d'offre est de proposer un référentiel de prix aux copropriétaires.

- Question sur l'amélioration du DPE collectif.

Réponse : celui-ci présente peu d'intérêt ; il convient de privilégier le travail sur les DPE individuels.

- Les PV des AG sont obligatoirement envoyés en courrier avec AR ?

Réponse : conformément aux obligations légales, le PV doit être envoyé avec AR aux copropriétaires opposants aux résolutions, aux absents non représentés et aux défaillants (vote par correspondance incomplet). À défaut, l'AG s'expose à un risque d'annulation.

. Résidence La Muette : où en est le dossier des panneaux directionnels ?

Réponse : la gérance avance sur le sujet.

. Résidence St Michel :

- souffleurs électriques : selon le jardinier interrogé, leur utilisation nécessiterait un stock de batteries rechargées dans le camion, ce qui est contraignant, tandis que le carburant est plus simple à gérer.
- la Résidence a expérimenté la réduction de l'arrosage avec la mise en place d'oyas (diffusion lente de l'eau) et de paillage. Ces actions peuvent être intégrées au discours valorisant la démarche environnementale de la Copropriété.

. La Résidence Breteuil :

- demande que l'URSSAF compétente soit consultée au sujet du dossier « RSE » afin de clarifier notre situation.
- rappelle à Jean-François Le Drian de tenir ses engagements de faire respecter les règles de Copropriété.

. Résidence Palais Royal : le personnel de la Copropriété n'est plus autorisé à accéder aux toitures alors que cela permettait de constater leur état et de suivre les travaux.

Réponse : les inspections relèvent désormais de l'architecte et du CSS, sous sa responsabilité.

À terme, des contrôles par drone pourront être utilisés.

. Dorothee Bilger sur le droit à l'image : les participants photographiés lors du séminaire acceptent-ils la diffusion de leur image sur le site internet ?

Réponse : les membres du CSP présents donnent leur accord.

PJ : Présentation CSP

Dates des CSP :
19 février 26
19 mars 26
16 avril 26
21 mai 26

AG Parly.com : 11 avril 2026

AG Principale : 11 juin 26