

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

Le Chesnay, le 16 mars 2026

COMPTE RENDU DU CONSEIL PRINCIPAL DU 19 FEVRIER 2026

Étaient présents ou représentés : 35 / 37 Syndicats Secondaires

RESIDENCES

Auteuil	M. Toussaint	Louvre	Mme. Rivet	St Augustin	M. Fontaine
Bagatelle	M. Comier	Maillot	M. Chotard	St Cloud	-
Breteuil	M. Cahin	Monceau	Mme Coquier	St Germain	M. Chesney
Chaillot	Mme Decagny	Neuilly	Mme Desmoulins	St Honoré	M. Fiorese
Concorde	Mme Bilger	Odéon	Mme Merelli	St James	M. Cahen
Dauphine	M. Chapotot	Opéra	Mme Boucher-Giton	St Michel	-
Etoile	M. Audousset	Orangerie	M. Mély	Solférino	M. Liger
Foch	M. Coulaud	Orsay	M. de Clinchamps	Trocadéro	M. de Lavergne
Gabriel	Mme Jarrige	Palais Royal	M. Vialla	Tuileries	M. Laturus
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 : LSGI : Alexandre Lecomte (Directeur de la promotion immobilière)
SCC : Jean-François Le Drian,
Gérance : Virginie Estève

Absents excusés : Mme Lecluse (Orangerie), M. Stevens (Solférino)

I/ INTERVENTION D'ALEXANDRE LECOMTE, LSGI

L'intervention d'Alexandre Lecomte porte sur l'évolution de la réflexion de la LSGI sur le futur de la tranche A1, engagé depuis 2 ans, cf. slide 3.

Préalable : Dorothee Bilger rappelle que 2 résidences particulièrement concernées, Louvre et Concorde, ont été mises en difficulté il y a 2 ans dans le cadre de ce projet, notamment en raison des modalités de sa présentation.

Le Bureau rappelle la méthodologie de travail applicable à tout projet affectant les parties commune : saisine du Bureau, présentation du projet et débat/ délibération sur le processus de décision à appliquer par le CSP (avec le cas échéant consultation des CSS et des copropriétaires concernés).

Alexandre Lecomte intervient.

- Pour mémoire la LSGI est propriétaire de la tranche A1 composée d'un droit d'usage sur le sol et de la propriété du bâtiment (lots 39 et 49) et de la tranche A6 (au sud de la Résidence Longchamp – droit d'usage sur une parcelle de 3500m²).

Dans le cadre du projet de la tranche A1, la tranche A6 serait intégrée au cadre des négociations.

Le nouveau projet prévoirait toujours 2 bâtiments :

- . un bâtiment (R+3) situé le long de l'avenue Charles de Gaulle destiné à accueillir une **résidence seniors avec 60 logements**, et un parking en sous-sol sur 1 niveau.
- . un bâtiment isolé (R+2) avec 15/16 appartements. Au rdc, une surface de 330 m² serait réservée à la gérance.

L'implantation et la volumétrie sont étudiées pour éviter toute ombre sur la piscine Concorde.

Ces 2 bâtiments n'accueilleraient pas de logement sociaux en raison de la destination du 1^{er} (résidence seniors) et du nombre limité d'appartements du 2^e.

Les matériaux et les façades choisis respectent l'harmonie de Parly 2.

La LSGI ne réaliserait pas elle-même l'opération compte tenu de son caractère spécifique, mais se tournerait vers un opérateur/ investisseur spécialiste des résidences seniors.

Alexandre Lecomte précise qu'il collaborerait étroitement avec l'investisseur-exploitant pour satisfaire la Copropriété sur le projet final.

Conclusion de Dorothee Bilger :

- Lors de la présentation du projet il y a deux ans, les copropriétaires se sont clairement opposés à la hauteur du bâtiment et aux 30 % de logements sociaux.

- L'intégration esthétique des bâtiments reste une exigence du Bureau, qui souhaiterait figer les matériaux afin de garantir l'harmonie de Parly2.

- Le projet ne sera évidemment pas présenté à l'AG 2026.

- Méthodologie préconisée (cf. PJ, slide 3): si le CSP souhaite aller plus loin, les 2 Résidences concernées seront consultées et le CSP sera régulièrement informé de l'avancée des discussions, notamment des choix esthétiques.

La négociation des contreparties relèverait des compétences du CSP.

Le projet serait soumis au vote de l'AG du SP à l'article 26, la décision finale reviendrait donc au Syndicat des Copropriétaires.

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence Louvre :

- commentaire : lors de la présentation du premier projet, la Résidence avait déjà travaillé sur l'hypothèse présentée aujourd'hui. Cette perspective, soumise à l'AG de la Résidence, avait été accueillie très favorablement.

- statut du tréfonds : rappelons que la LSGI ne dispose pas des droits de construire et d'affouiller le sol, qui ne peuvent être accordés que par l'AG du SPC à l'article 26.

. Résidence Orangerie : la cession du foncier présente-t-elle un risque de préemption de la part de la mairie ?

Réponse :

- la mairie préempte uniquement lorsqu'elle souhaite acquérir un bien pour son propre compte, dans des cas extrêmement précis et encadrés.
- la LSGI dispose d'un droit d'usage et non d'un droit de propriété sur la parcelle, il ne peut y avoir de préemption avec l'objectif de construire un nouveau bâtiment.

La Résidence retient donc qu'il n'existe pas de risque de préemption ni de construction de logements sociaux dans le cadre de cette opération.

. Résidence Palais Royal : que devient le projet de bail emphytéotique concernant les locaux de la gérance (local mis à disposition de la copropriété à titre gratuit) ? Le bail sera-t-il transmis à l'investisseur ?

Réponse : le bail emphytéotique n'a jamais été signé, mais une promesse de bail emphytéotique l'a été. Alexandre Lecompte indique que la LSGI ne reviendra pas sur ses engagements et que si le projet aboutissait, le SPC deviendrait propriétaire des locaux de la gérance.

. Résidence Breteuil :

- la Résidence comprend que cette résidence senior restera dans la Copropriété de Parly2. Des autorisations spécifiques sont-elles nécessaires pour la construction d'une résidence senior ?

La réponse est négative, la résidence n'est pas médicalisée et donc non soumise à l'agrément ou au contrôle des agences de santé.

- la commune/le département ont-ils leur mot à dire sur l'implantation de ces 2 bâtiments ? La réponse est négative.

- quel projet pour la tranche A6 ?

Réponse : la surface, de 3600m², est non constructible. Elle serait cédée au Syndicat des Copropriétaires.

La Résidence La Muette souligne que la Copropriété est en position de force.

Réponse : oui, mais attention au bâtiment actuel qui se dégrade et nuit à la valorisation du patrimoine de la Copropriété.

Conclusion : 2 questions sont posées aux membres du CSP :

. poursuite ou non du projet ?

Vote : les membres du CSP approuvent la continuation de la discussion sur le projet à l'unanimité

. adoption de la méthodologie (cf. PJ slide 3) :

Vote : les membres du CSP approuvent la méthodologie à l'unanimité

II/ APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CSP DU 22 JANVIER 2026

Le CR est adopté à l'unanimité.

III/ PROPOSITION DE QUESTIONS POUR L'ASSEMBLEE GENERALE DU SYNDICAT PRINCIPAL DU 11 JUIN 2026

Virginie Estève et Dorothee Bilger interviennent, cf. PJ slides 5 à 13.

Ont donné lieu à remarques les questions suivantes :

. 4^e question : Approbation des comptes de l'exercice 2025 (cf. PJ slide 5)

L'exercice 2025 donnera lieu à un apurement positif significatif. Le Budget 2026 ne sera volontairement pas réactualisé (pas d'augmentation) et sera soumis au vote pour le même montant.

. 7^e question : Dérogation au fonds de travaux Obligatoire (cf. PJ slide 6)

Cf. réserve de 2,4M€.

. Résidence Louvre : quels types de travaux pourraient être intégrés dans ce FDT ?

Réponse : voirie, lampadaires, réseau primaire (chauffage)...

Question : le CSP est-il favorable ou défavorable à la dérogation ?

Vote : les membres du CSP votent la dérogation au FTO à l'unanimité.

. 9e question : Projet de la résidence Maillot - autorisation d'isolation des façades par l'extérieur dans le respect de l'harmonie de l'ensemble immobilier (cf. PJ slide 7)

Un projet a été défini par l'architecte, les ABF (Architectes des Bâtiments de France) ont émis un avis favorable.

Le projet est présenté en CSP et en AG SP car il porte sur l'esthétique et l'harmonie de la Copropriété.

Demandes du Bureau à intégrer dans le texte de la question :

- obligation d'un entretien adapté afin que l'harmonie de la Copropriété soit préservée, notamment concernant l'évolution de l'enduit appliqué sur le matériau,
- remise en état de l'allège concernée en cas de dépose d'une loggia existante.

Jean-Pierre Chotard présente le dossier aux membres du CSP.

Les questions/remarques des Résidences portent sur :

. Rédaction de la question :

- Résidence Orangerie : la question doit reprendre les points demandés par le Bureau. Le vote en AG porte uniquement sur l'aspect esthétique (pas d'engagement de responsabilité des résidences).

. **Le vote** concerne l'ensemble de la Résidence (en réponse à la question de la Résidence Orsay).

. Projet présenté tardivement / pas d'examen des détails (Résidences Pré Catelan/Dauphine):

Les Résidences souhaitent plus d'informations avant de se prononcer (exemple : remise en état de l'allège concernée en cas de dépose d'une loggia existante / coût).

Réponse : le projet avait été présenté au Bureau précédent et vient d'être présenté au Bureau actuel ; un article lui a été consacré dans la Lettre de Parly 2 de janvier 2025.

. Efficacité énergétique de cette isolation (Résidence Solférino) :

E&S note un gain d'une lettre (passage de E à D).

. Intérêt de l'opération (Résidence Palais Royal) :

Gain d'une lettre (pas de retour sur investissement).

. Enduit et matériaux :

- Résidence Opéra : quid de leur évolution ?

Réponse : l'espérance de vie des matériaux utilisés est estimée entre 50 et 60 ans. À ce jour, aucun risque de dégradation n'a été identifié.

- Résidence Odéon : l'enduit sur la façade est-il obligatoire ? Cela permettrait d'éviter le problème du vieillissement.

Réponse : oui car le support prévu est une isolation en laine de roche de 14 mm qui nécessite l'application d'un enduit en finition.

- Résidence Dauphine : quid de l'entretien ?

Réponse : un nettoyage au karcher suffit lorsque la salissure apparaît (plus besoin de contrat d'entretien, sauf pour le bois et les menuiseries).

. Loggias :

- Résidence Opéra : quid de l'ajout d'une loggia ?

Réponse : cela ne pose pas de problème (il y aura simplement une découpe non prévue initialement, qui sera ajoutée au cahier des charges).

- Résidence Breteuil : en cas de dépose d'une loggia, le copropriétaire doit remettre en l'état l'allège (coût : 2000€) ; existe-t-il un moyen de sécuriser ce point si le copropriétaire refuse de régler cette somme ?

Réponse : le règlement intérieur prévoit la remise en état lors d'une dépose de loggia. La question sera sécurisée en intégrant explicitement ce point.

. **Financement (Résidence La Muette) :**

Le prêt à taux 0 a-t-il été envisagé ?

La réponse est négative car le gain énergétique doit être de 35% minimum, ce qui n'est pas le cas.

Vote : le CSP accepte-t-il que cette question soit soumise à l'AG du SP ?

La question indiquera l'obligation d'un entretien adapté et la remise en l'état en cas de dépose des loggias.

Abstentions : Résidences Pré Catelan et Dauphine.

⇒ **La question sera soumise au vote de l'AG du SP**

. **10e question : Remplacement des panneaux directionnels en mauvais état situés sur l'ensemble de la copropriété - budget complémentaire** (cf. PJ slide 8)

La résolution a été inscrite l'an dernier avec un financement des travaux par le FTO. Après recensement, le nombre de panneaux à reprendre est plus conséquent. Les 50k€ votés l'an dernier sont insuffisants, il est proposé de voter un budget complémentaire maximum de 24k€, pris sur le FTO (montant affiné pour le CSP de mars).

. Demande du Bureau : devis à affiner et planning d'intervention à prévoir.

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence St Germain : une peinture est-elle prévue ?

La réponse est négative, seuls les plexiglass seront repris.

. Garages G1 : quid du nettoyage des panneaux ?

Réponse : en raison de leur mauvais état, ils seront remplacés et non simplement nettoyés.

. **12e question : Respect obligatoire du cahier des charges loggias (plans)** (cf. PJ slide 8)

. Résidence Dauphine : remplacer « respect obligatoire » par « modification du cahier des charges concernant les loggias ».

Réponse : parler de « modification » impliquerait de joindre le document modifié, or l'architecte finalise actuellement le cahier des charges qui ne sera pas prêt avant l'envoi des convocations => la question sera reformulée pour éviter toute ambiguïté et restera générale, sans mention spécifique aux loggias.

. **14e question : Bornes IRVE - création des postes de transformation supplémentaires sous réserve de la validation avec les CSS concernés** (cf. PJ slide 9)

Questions/Remarques des Résidences :

. Les Résidences St Augustin/Orangerie expriment leur fort mécontentement sur la méthode employée, jugée inacceptable, concernant la création des postes de transformation sur leur site.

Elles ont en effet découvert, par mail, juste avant la réunion du CSP, les potentiels emplacements des transformateurs proposés par Enedis sans aucune concertation avec les CSS (l'une d'eux serait située à 10m des façades).

Les Résidences notent que le mail mentionne huit critères au bénéfice d'Enedis, contre seulement quatre critères pour la Copropriété.

Elles soulignent qu'aucune réponse n'a été apportée à leurs questions/demandes de visite sur site et qu'aucune mesure n'a été proposée pour masquer ces nouveaux postes.

Elles demandent une réunion d'urgence pour une visite sur leur site.

Réponse : les critères d'acceptation des postes sont apparus au fur et à mesure des explorations du terrain. L'approche a consisté à analyser l'ensemble des règles avant d'identifier des emplacements.

Il est possible de négocier d'autres emplacements plus pertinents que ceux proposés par Enedis.

. La Résidence St James témoigne : son représentant a rencontré une situation similaire (pas d'endroit idéal pour l'implantation d'un transformateur) et a visité le site avec Gilles Laturnus, pour identifier des alternatives. Une solution a été proposée à Enedis. Gilles Laturnus reste disponible pour se rendre sur site et étudier les différentes options.

. La Résidence Pré Catelan note également des difficultés à avoir des réponses à ses questions.

Réponse : Gilles Laturnus rencontre des problèmes de disponibilité pour traiter en parallèle les divers dossiers.

. La Résidence Auteuil indique avoir compris qu'un poste supplémentaire serait nécessaire pour la résidence mais précise n'avoir jamais reçu de mail à ce sujet. Elle estime être dans la même situation de non-concertation que les autres résidences.

Réponse : il est proposé de convenir dès demain d'une réunion avec l'ensemble des CSS concernés.

Conclusion :

. Les postes de transformation seront mis en place sous réserve de la validation des CSS.

. La question sera présentée sous réserve de l'accord des CSS. Elle indiquera « sous réserve de la validation par les CSS concernés » et non « avec les CSS concernés ».

Des réunions sur site seront organisées dans les prochains jours.

15^e question : Autorisation de mise en place de cinq barrières sur les voies parties communes générales – avis du CSP (cf. PJ slide 10)

Hervelyne Duquesnoy intervient.

Le but de la fermeture des voies est d'éviter les vols, les stationnements illicites, les vitesses excessives (identifiées : rue de Furstenberg, rue de la Ferme, rue Gounod. A travailler : rues de Bellechasse et/ou Galilée et/ou Audigier).

Questions/Remarques des Résidences :

. **Opposition/Réserves sur le projet** (Résidences Orsay et Orangerie / St James) :

- la libre circulation est une richesse de Parly 2

- les rues concernées constituent un espace commun à l'ensemble des Parlysiens et des résidences.

Réponse : chaque parlyzien doit pouvoir disposer d'un badge permettant d'ouvrir les barrières et circuler dans les résidences concernées (badge identique pour les 5 résidences).

- le projet concerne des axes importants de circulation est-ouest de la commune, qui contribuent à désengorger la rue de Louveciennes. Une condition indispensable : les parlysiens doivent avoir la possibilité de passer en cas de mise en place des barrières. A défaut, il existe un risque de report de circulation et d'embouteillages supplémentaires rue de Louveciennes.

Réponse : les Résidences porteuses du projet en sont conscientes. Elles soulignent par ailleurs que la rue de Galilée présente un caractère dangereux, notamment pour les enfants.

. **Prise en charge du coût** (Résidence Orsay) :

L'implantation des barrières sera financée par les 5 Résidences concernées.

. **Réflexion sur les modalités de fermeture** (Résidence St Germain) :

Fermeture 24h/24 ou uniquement la nuit pour éviter les vols, notamment de voitures.

Conclusion : la question précisera que chaque parlyzien pourra disposer d'un badge.

16^e question : Remise à jour de l'audit effectué sur l'ensemble des arbres de Parly 2 en 2019 – financement via le FTO (cf. PJ slide 11)

L'audit porte sur l'identification des arbres et leur état sanitaire. Un étiquetage de chaque arbre est prévu.

Le coût s'élève à 80 k€ (soit 20€/arbre, à comparer au coût de 400 € pour l'estimation individuelle d'un arbre). Le coût de l'audit précédent était équivalent.

Questions/Remarques des Résidences :

. Audit réalisé par Silvavenir en 2019 :

- Utilité de l'audit : celui-ci a donné lieu à une photographie complète de la collection d'arbres de la Copropriété, de leur état sanitaire et a eu des conséquences immédiates (élagage/abattage) – Résidence St James.

- la base de données constituée était très complète (disponible au syndic). Il est regrettable qu'elle n'ait pas été actualisée depuis. L'investissement réalisé en 2019 ne devrait pas rester sans suite – Résidence Louvre.

. Mise à jour de la base de données :

- définir un process - Résidence Dauphine.

- la mise à jour (indication des arbres abattus/replantés) relève du syndic. L'investissement est inutile si elle n'est pas réalisée – Résidence St Augustin.

. Audit de sécurité incendie en lieu et place de l'audit des arbres :

- Proposition de la Résidence Orangerie de substituer la somme destinée à l'audit à un audit de la sécurité incendie sur l'ensemble des résidences.

Réponse Xavier Audoussert : ce sujet concerne chaque CSS. Cette question a été récemment traitée par la Commission Technique qui a sélectionné plusieurs entreprises afin que les CSS procèdent à des contrôles.

- La Résidence Breteuil remercie la Résidence Orangerie d'avoir porté ce sujet au niveau du CSP, des CSS pouvant bloquer des dépenses alors que la question reste importante.

La Résidence rappelle par ailleurs à Jean-François Le Drian de faire respecter le règlement.

Dorothee Bilger souligne que la Copropriété est conforme aux règles de sécurité.

La Résidence Orangerie précise qu'il y a conformité si les installations ont été modifiées en respectant les normes applicables, ce qui n'est pas toujours le cas.

Vote sur la question :

Contre : Résidences Monceau, Palais Royal, St Germain, Orangerie, Monceau

Abstention : Résidences Chaillot, Concorde, Foch, George V, La Muette, Opéra, St Honoré, Varenne

⇒ **La question sera présentée à l'AG du SP avec l'indication : mise à jour régulière de la base de données.**

IV/ QUESTIONS DIVERSES

. Questions posées en CSP (Garages G1) :

En raison de ses interventions précédentes, il a été reproché à son représentant de consacrer du temps à des questions qui ne concernaient pas directement sa Résidence, alors même qu'il estimait agir dans l'intérêt de l'ensemble de la copropriété.

Réponse : dans le cadre du CSP, les échanges portent sur les sujets qui intéressent l'ensemble de ses membres. Les questions abordées ont donc vocation à concerner l'intérêt collectif.

. Remplacement d'Olivier Dehaut et incidence financière, à la hausse ou à la baisse pour la Copropriété (Résidence Orsay) :

Réponse : ce remplacement n'entraîne aucune modification financière pour la Copropriété.

. Interdiction d'accès aux toitures par le personnel de la Copropriété :

- Résidence Trocadéro : il est urgent de saisir la Commission Technique ou de créer un groupe de travail pour définir des accès sécurisés et des consignes adaptées permettant au personnel de monter à nouveau sur les toitures.

Il est important d'éviter que les intervenants extérieurs utilisent cette situation comme prétexte pour ne plus intervenir, notamment pour les interventions à venir (audit de l'architecte, démaquage...).

Réponse : le syndic, en tant qu'employeur, a pris cette décision en raison du caractère dangereux des accès actuels. Une étude est nécessaire pour trouver des dispositifs/équipements garantissant un accès sécurisé.

- Résidence Orangerie : la mise en place d'un dispositif de protection individuelle pour sécuriser l'accès aux toitures a été évoquée lors du précédent CSP.

- Résidence St Augustin : une solution alternative : le recours aux drones.
Réponse : cette solution est envisageable et peut faire l'objet d'une étude.

- Résidence Palais Royal : les drones ne permettent pas de tout contrôler, notamment la qualité du revêtement. L'accès aux toitures était pratiqué depuis 55 ans par les fournisseurs et les membres des CSS. Une solution : une courroie fixée en haut et attachée à la ceinture de la personne accédant au toit.

Réponse : le droit du travail a évolué. Cette décision relève du syndic et du bureau. Pour les membres du CSS, l'accès reste sous leur responsabilité.

Conclusion : il appartient à la Commission Technique d'étudier le sujet et de proposer une solution.

. Locations courte durée :

- Résidence George V : clarifier la procédure pour identifier les locations de courte durée. Le syndic envoie des mises en demeure aux copropriétaires, contacte-t-il aussi la mairie ? Quels sont les délais de réponse, alors que le problème dure depuis plusieurs mois dans certains cas ?

Réponse : le syndic a envoyé des mises en demeure aux copropriétaires concernés. L'étape suivante est d'engager une procédure à l'encontre du copropriétaire (pas d'autre moyen coercitif).

Le syndic doit rencontrer la mairie pour qu'elle envoie au copropriétaire un rappel de l'astreinte pouvant aller jusqu'à 1 500 €/jour.

- Résidence Breteuil : demander conseil au cabinet Lefebvre qui avait été consulté à l'époque sur le sujet.

- Résidence St James : envisager l'intervention d'un huissier.
Réponse : la preuve est difficile à obtenir.

. Suivi des registres de sécurité et formation incendie pour les intendants : ces 2 sujets doivent être approfondis – Résidence Louvre.

V/ INFORMATIONS DES COMMISSIONS ET DU BUREAU

1. Chauffage – GTFE

Jean-François Le Drian intervient, cf. PJ. slide 14.

A noter : baisse de la subvention ADEME (-3,6M€). Une négociation est entamée avec Engie pour neutraliser cette baisse.

2. Commission Technique

Dorothee Bilger intervient, cf. PJ. slide 15.

Les prix de MBS sont présentés.

3. Informations du Bureau :

Dorothee Bilger intervient, cf. PJ. slides 16 et 17 et présente un point sur :

- . les relations extérieures (mairie et tranche A5)
- . la promotion de la Copropriété
- . les groupes de travail suite au séminaire
- . l'archivage des documents de la Copropriété
- . les règlements/procédures/fournisseurs piscines

