

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

Le Chesnay, le 10 avril 2026

COMPTE RENDU DU CONSEIL PRINCIPAL DU 19 MARS 2026
--

Étaient présents ou représentés : 37 / 37 Syndicats Secondaires

RESIDENCES

Auteuil	Rep M. de Lavergne	Louvre	Mme. Rivet	St Augustin	M. Fontaine
Bagatelle	M. Comier	Maillot	M. Chotard	St Cloud	Rep M. Coulaud
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	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. Laturus
George V	Mme Jarrige	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 Guesnet	Rivoli	Mme Duquesnoy		

Assistaient également : SCC : Jean-François Le Drian,
Gérance : Virginie Estève
Résidences : M. de Champsavin (Longchamp)

Absents excusés : Mme Lecluse (Orangerie), M. Fondeviole (St Cloud) ; M. Labelle (Pré Catelan) ; M. Toussaint (Auteuil)

Préalable :

. Laure Boucher-Giton lit un communiqué du Bureau, cf. PJ, condamnant fermement les propos diffamatoires visant sa présidente, tenus à la suite d'un affichage reprenant certains points du journal de campagne d'une candidate aux élections municipales et destiné à défendre les intérêts de la Copropriété.

. Dorothée Bilger rappelle que le Bureau a été élu autour d'un objectif commun : préserver et valoriser le patrimoine de la copropriété. Elle souligne que l'action du syndic dans le cas évoqué était parfaitement conformes à cet objectif. Elle regrette que l'affichage ait fait l'objet d'une récupération politique.

Il n'y aura pas de débat sur le sujet mais un vote de confiance.

Vote : les membres du CSP accordent-ils leur confiance à la présidente du CSP, Dorothée Bilger ?

Contre : Résidences Bagatelle, Garages G1, Longchamp, Palais Royal

Abstention : Résidences Orangerie, St Honoré, St Michel

⇒ **Les membres du CSP accordent leur confiance à Dorothée Bilger, présidente du CSP**

. Le syndic précise qu'après analyse juridique, les propos excessifs et injurieux tenus à l'encontre de la présidente du CSP et du directeur du syndic, pourraient être qualifiés de diffamation publique.

Questions/Remarques des Résidences :

. Libre accès aux boîtes aux lettres pour tracter : certains intendants ont indiqué que ce point n'a pas été respecté dans les résidences (Garages G1).

Réponse : ainsi qu'il l'a été précisé lors du CSP précédent, la consigne indiquait que les intendants ne devaient pas interdire l'accès aux boîtes, mais ne devaient pas être mis à contribution.

. Constat du refus de débattre et contestation de l'affichage qui est une intervention dans la campagne municipale (Résidence Palais Royal).

. Plusieurs membres du CSP estiment que le syndic n'est pas mandaté pour prendre position dans une campagne électorale en ciblant une candidate (Résidence Orangerie).

Réponse-historique des faits :

Suite à la publication de certains projets concernant la Copropriété dans un journal de campagne, la présidente du CSP a reçu plusieurs mails de membres du CSP et de Parlysiens s'inquiétant des conséquences de ceux-ci et/ou demandant à quel titre la Copropriété les avait autorisés.

Le bureau a donc décidé, à l'unanimité, qu'il était nécessaire de :

- préciser que la Copropriété n'avait jamais été consultée sur ces sujets par la candidate,
- avertir de l'impact négatif potentiel pour Parly 2 des sujets évoqués (préemption d'un bâtiment, municipalisation du réseau primaire, augmentation de 30% des charges de la Copropriété).

Le bureau s'est tourné vers le syndic, qui a considéré qu'il était de sa responsabilité d'informer les copropriétaires. Un document factuel a été produit par JF Le Drian, en accord avec sa hiérarchie, qu'il a été demandé aux intendants d'afficher dans les halls.

Constatant son arrachage dans plusieurs résidences et considérant que l'information avait été donnée, un retrait général a été décidé le lendemain après-midi.

. Demande d'explications concernant la notion de « danger » pour la Copropriété, mentionnée dans le document du syndic (Résidence Longchamp, cf. mail envoyé par sa représentante).

Réponses :

- Sujet de la préemption du hall des ventes dans lequel se situe la gérance : le bien comprend un droit de propriété sur le volume du bâtiment et un droit d'usage sur le sol (propriété du SPC). Si la LSGI venait à vendre la tranche A7, la mairie pourrait préempter les droits attachés à cette tranche. Si elle souhaitait modifier le volume du bâti, elle devrait obtenir l'accord de la Copropriété à la majorité de l'article 26 ou à défaut procéder à l'expropriation du sol. Dans ce dernier cas, la Copropriété n'aurait plus son mot à dire sur la destination du bâtiment et qu'advierait-il de la gérance qui occupe les lieux à titre gracieux depuis l'origine?
- Sujet de la municipalisation du réseau primaire de la Copropriété : le réseau appartient à l'ensemble immobilier ; il n'est clairement pas en vente, donc une municipalisation nécessiterait une expropriation préalable. La Copropriété se verrait donc déposséder d'une installation essentielle à son fonctionnement.
- Sujet de la Géothermie : la candidate indique que la Géothermie génèrera 30% de charges supplémentaires, et ce, en contradiction avec toutes les projections réalisées par nos conseils et par la société Engie. Il était donc nécessaire de signaler cette mésinformation.

. Si la candidate attaque la démarche du syndic, quel risque pour celui-ci ou le CSP ? (Résidence Longchamp).

Réponse : le CSP n'est pas légalement responsable. Les éventuelles conséquences seraient supportées par le syndic.

. 2 contrevérités indiquées dans le journal de campagne de la candidate sur la Géothermie sont choquantes (Résidence St James) :

- le tout gaz serait plus intéressant que la Géothermie (alors que les coûts actuels sont de 54€/MWh pour le gaz contre 28€/MWh pour la Géothermie) ;
- des possibilités non limitées de raccordements à d'autres utilisateurs (alors qu'en pratique, les contraintes techniques sont connues du GTFE et contraignent les raccordements à des tiers).

Rectifier ces 2 contrevérités, pour défendre les intérêts de la Copropriété, était justifié.

. Constat regrettable : le retour d'un membre au CSP nuit à l'intérêt de la Copropriété et à la qualité des décisions en raison de ses propos venimeux (Résidence St James).

I/ APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CSP DU 19 FEVRIER 2026

Le CR est adopté sous réserve des remarques suivantes :

. Questions diverses, incidence financière du remplacement d'Olivier Dehaut (Résidence Orsay). Le CR indique que le remplacement n'entraînera aucune modification financière pour la Copropriété.

Précision sur le CR : le surcoût sera pris en charge par le syndic et non par la Copropriété.

. Précisions sur le risque de préemption du bâtiment de vente (Résidences St Honoré/Longchamp).

- le CR indique qu'il n'y a pas de risque de préemption.

Réponse : dans la mesure où le projet de la LSGI nécessitait l'obtention d'une décision de l'AG à l'article 26, la simple préemption des droits cédés par la LSGI ne pouvait permettre à la mairie de construire un nouveau bâtiment.

Pour ce faire, sauf à conserver exactement le même volume et la même apparence, la mairie aurait été soumise au bon vouloir de la Copropriété. La seule possibilité pour elle de passer outre la volonté de la Copropriété est de procéder à l'expropriation ; et ce avec toutes les conséquences qui s'y rattachent (enquête publique...)

- une expropriation est-elle nécessaire si la mairie souhaite préempter pour réaliser une salle des congrès (cf. journal de campagne) ?

Réponse : comme expliqué ci précédemment, la mairie peut se limiter à la préemption si le volume reste identique et l'aspect extérieur inchangé. Toute modification de l'aspect extérieur nécessite l'accord de la Copropriété (à l'article 25) et tout changement de volume entraîne une expropriation, sauf accord de la Copropriété (à l'article 26).

- la Résidence Orangerie précise avoir demandé de prendre les mesures nécessaires pour éviter le risque de préemption.

. La Résidence Louvre précise son intervention :

- commentaire : après la présentation du premier projet, la Résidence avait déjà travaillé sur l'hypothèse présentée aujourd'hui d'une résidence senior. Cette perspective, évoquée à l'AG 2023 de la Résidence, avait été accueillie très favorablement.

- la Résidence rappelle qu'il y a aussi à tenir compte du sujet du tréfonds.

II/ PRESENTATION DES COMPTES 2025, DE L'ACTUALISATION DU BUDGET 2026 ET DU BUDGET 2027

Laure Boucher Giton intervient, cf. PJ.

Synthèse :

. **Réalisé 2025 : 13 278 860€** vs Budget 2025 actualisé : **15 839 000€** (-16,17%)

→ **Apurement positif : 2 560 140€** lié au poste chauffage et réchauffement de l'eau.

Raisons principales : moindre rigueur climatique, baisse de la température dans les appartements à 20°, conditions de marchés plus favorables sur le gaz et le CO2.

. **Budget 2026 : 15 413 600€**

Pas d'actualisation mais une ventilation modifiée de certains postes de chauffage : le poste électricité (hausse du prix : le budget = 92€ le MWh or l'estimé est à 118€) et le poste subvention ADEME (en baisse).

. **Budget 2027 : 14 886 100** (-3.42% vs Budget 2026)

Les questions/remarques des Résidences portent sur :

. Achat de l'électricité par Engie (Résidence Solférino) :

Engie achète l'électricité nécessaire au fonctionnement des pompes à chaleur pour le compte de Géomy³. Pour 2026, les achats ont été réalisés dans le cadre d'un contrat type flex au comptant car les quantités nécessaires sont difficiles à évaluer pour l'instant (pas de retour d'expérience). Pour les mêmes raisons, aucun achat à terme n'a été fait pour 2027 et le budget Electricité 2027 a été établi sur la même base de prix que celui de 2026.

Le GTFE reste vigilant sur l'évolution de la politique d'achat.

. Augmentation des frais de gérance, 2 fois plus vite que l'inflation (Résidence Orsay) :

Raisons de l'augmentation de ce poste (Budget 26 vs Budget actualisé) : départs en retraite + départ d'une salariée à temps partiel remplacée par une salariée à plein temps (elle sera formée pour remplacer une salariée à la retraite fin 2026).

. Augmentation Budget 27 vs Réalisé 25 du poste chauffage/eau chaude (Résidence Orangerie) :

Il va être nécessaire d'apporter des éléments d'explications sur cette hausse : l'année 2025 est à 100% gaz alors que la Géothermie arrive en 2027. Les copropriétaires pourraient penser que la géothermie coûte plus cher que le gaz seul.

Réponse : la raison est l'impact de la cogénération (cf. slide 5).

. Baisse de la subvention ADEME de 3M6€ (Résidence Solférino).

Le surcoût est de 400k€ en 27. Une négociation est en cours pour qu'Engie assume tout ou partie de la charge, limitant l'impact pour la copropriété.

. Achat à terme du gaz (Résidence Solférino).

Le gaz est acheté jusqu'en mai 2027, au prix de 37€.

Il est suggéré de mettre en place une communication spécifique pour rassurer les copropriétaires compte tenu de la hausse actuelle du cours.

⇒ **Le Réalisé 2025, le Budget 2026 actualisé et le Budget 2027 sont adoptés à l'unanimité.**

III/ PRESENTATION DES QUESTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE DU SYNDICAT PRINCIPAL DU 11 JUIN 2026

Virginie Estève et Dorothée Bilger interviennent, cf. PJ.
Ont donné lieu à remarques les questions suivantes :

. 10^{ème} question – Autorisation d'isolation des façades par l'extérieur dans le respect de l'harmonie de l'ensemble immobilier - Projet de la résidence Maillot

Les points « entretien » et « loggia » ont été corrigés selon les remarques du dernier CSP.
Corriger « en abords » par « aux abords » du château de Versailles (Résidence Breteuil).

. 11^{ème} question : Remplacement des panneaux directionnels en mauvais état situés sur l'ensemble de la copropriété – budget complémentaire

- Communiquer le recensement des panneaux de la Résidence Orangerie à son représentant.
- Une Résidence peut-elle prendre à sa charge la remise en état de ses poteaux ? Le haut des poteaux est particulièrement en mauvais état (Résidence Longchamp).

La réponse est positive.

- Assurer une traçabilité des Résidences qui rénovent leurs poteaux afin qu'elles ne soient pas doublement facturées si une démarche collective est lancée ultérieurement (Résidence Solférino).

- Quand le dossier de remise en état des poteaux sera-t-il à l'ordre du jour (Résidence Longchamp) ?

Réponse : il le sera si cela devient nécessaire.

- Le devis de réfection de l'ensemble des mâts présenté l'an dernier était conséquent (250k€). Un coup de peinture ne suffirait-il pas (Résidence La Muette) ?

Réponse : le dossier sera étudié.

. 13^{ème} question : respect obligatoire des cahiers des charges (CDC).

- Le prestataire doit annexer le CDC au devis (Résidence Longchamp).

Précision : le copropriétaire doit imposer cette exigence au prestataire afin de se protéger.
Ainsi, en cas de problème de conformité d'une loggia, il pourra se retourner contre le prestataire.

- Mettre à jour le document affiché dans les halls, relatif aux modalités de travaux, pour y inclure cette information (Résidence Solférino).

- Afficher la liste des CDC existants (Résidence George V).

. 14^{ème} question : convention de fermeture avec la Résidence Guynemer.

- quels sont les types d'accès pour les services de sécurité (Garages G1) ?

Réponse : ce point relève de la responsabilité de la Résidence Guynemer.

. 15^{ème} question : Projet IRVE – mise à disposition des terrains nécessaires à l'implantation de cinq postes de transformation supplémentaires sous réserve de la validation par les Conseils Syndicaux concernés

A la suite du dernier CSP, des rencontres ont eu lieu avec les Résidences concernées et des emplacements ont été définis avec leur accord :

- Résidence Orangerie :

La Résidence n'a pas encore eu de retour.

Réponse : la solution proposée par la Résidence semble convenir à Enedis, il reste à discuter des modalités pratiques.

Indiquer, dans la liste, : « Orangerie-Varenne » afin que les 2 Résidences puissent exprimer leur accord.

- Résidence St James : l'emplacement privilégié par Enedis ne serait acceptable pour la résidence qu'avec la pose d'un poste compact. La résolution indiquera donc cette précision.

- Résidence Monceau :

L'emplacement sera situé sur l'aire de jeux proche de la Résidence.

- Résidence St Augustin :

Un emplacement a été trouvé. La résolution précisera expressément que l'installation sera réalisée sans abattage d'arbres.

- Résidence St Michel :

Poste compact sur le seul endroit techniquement possible.

- La rédaction de la résolution laisse à penser que le coût de l'implantation des postes serait supporté par la Résidence alors qu'il était convenu que le coût était mutualisé (Résidence Ranelagh).

Réponse : la résolution a été modifiée et précise bien que la mise en place est financée sans coût supplémentaire pour la Copropriété.

- Un 6^e poste sera implanté sur le terrain appartenant à la Copropriété et situé à côté de l'agence BNP, à proximité de la rue Moxouris (en réponse à la question de la Résidence Louvre).

. 16^{ème} question : Autorisation de mise en place de cinq barrières sur les voies parties communes générales

- Si un CSS concerné vote contre, cela entraîne-t-il l'abandon de l'ensemble du projet (Résidence Iéna) ?

Réponse : une autorisation générale est accordée par le CSP, ensuite chaque CSS se prononce. En cas de vote « contre » d'un CSS, la configuration des barrières pourra être ajustée en conséquence.

- Le projet va réorienter la circulation et impacter la rue de Louveciennes. L'annexion d'un plan à la résolution est nécessaire (Résidence St James).

. 17^{ème} question : Réalisation d'un nouvel audit phytosanitaire – mise à jour cartographie et étiquetage de l'ensemble des arbres de Parly 2 – Financement par le FTO

- Comment sera assuré le suivi de l'inventaire et qui en sera responsable (Résidence Bagatelle) ?

Réponse : la résolution précisera que le suivi de l'inventaire sera assuré par la gérance.

. 19^{ème} question : Travaux piscine ETOILE – chauffage du club-piscine

- Des travaux identiques sont prévus pour la piscine Solférino. Il a été indiqué qu'il n'était pas nécessaire de prévoir une résolution pour un budget pressenti de 8k€. Ne conviendrait-il pas néanmoins d'en prévoir une, similaire à celle d'Etoile (Résidence Solférino) ?

Réponse : compte tenu du budget limité (8 k€) et de l'urgence liée à la panne déjà constatée, il n'est pas nécessaire de prévoir une résolution pour Solférino.

. 22^{ème} question : Travaux piscine LONGCHAMP – remplacement de la toile du chapiteau

- Le budget alloué de 10k€ est insuffisant si la toile choisie est en coton vs. PVC (Résidence Dauphine).

Proposition : une enveloppe de 20k€ sera indiquée dans la résolution et les Résidences concernées confirmeront leur choix ultérieurement (prévoir les réunions « piscine » en novembre).

Vote : « contre » de la Résidence Maillot

. 25^{ème} question : Tranche A7 – validation des nouveaux tantièmes attribués à la tranche A7

- A quoi correspondent ces tantièmes ? Des m² en plus (Résidence Orangerie) ?

Réponse : c'est le géomètre expert du centre commercial qui calcule les m² concernés, chiffre vérifié par le syndic.

A noter : un copropriétaire peut inscrire une question à l'ODJ jusqu'au 26 mars 26 (courrier avec AR).

IV/ INFORMATIONS DU SYNDIC

J.F. Le Drian intervient, et présente un point d'avancement du GTFE, cf. slides 3-5.

A noter : les parkings en surface seront restitués aux résidents fin mars et les parkings souterrains courant avril (en réponse à une demande de la Résidence Solférino).

V/ DEPLOIEMENT IRVE

Gilles Laturnus intervient et présente un point d'avancement, cf. PJ.

- Où en est l'avancement des travaux relatifs aux garages G1 ?

Réponse : les travaux démarreront en avril-mai 26 (le planning exact sera communiqué prochainement).

VI/ QUESTIONS DIVERSES

. La Résidence Ranelagh a reçu l'information selon laquelle la clef du centre culturel devait dorénavant être récupérée/rendue auprès de la gérance, ce qui est contraignant.

Réponse : il est prévu de réaliser des jeux de clés supplémentaires afin d'éviter toute contrainte.

. Information de la Résidence Solférino : à la suite d'une fuite d'eau, une expérimentation a été mise en place pour recenser les pustules visibles sur les canalisations, à l'aide d'un fichier Excel. Si les résultats sont pertinents, ils seront transmis au syndic à titre de retour d'expérience.

. Résidence Breteuil : le syndic couvre des agissements contraires au Règlement de Copropriété et il est temps de mettre fin à cette situation.

PJ :
Communiqué du Bureau
Présentation CSP
Présentation des comptes
Pe2sentation des questions AG SP 26
Présentation IRVE

Dates des CSP :
16 avril 26
21 mai 26

AG Parly.com 9 avril 2026

Petit-déjeuner professionnels de l'immobilier : 14 avril à 9h30

AG Principale : 11 juin 26