

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

Le Chesnay, le 11 juin 2026

**COMPTE RENDU DU CONSEIL PRINCIPAL
DU 21 MAI 2026**

Étaient présents ou représentés : 36 / 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 Mme Bilger
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	Rep M. Chouquard
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	Rep M. Audousset
Iéna	M. Jallerat	Pré Catelan	M. Labelle	Garages G1	M. Chouquard
La Muette	M. Lang	Ranelagh	Mme Mairesse		
Longchamp	Mme Vadier	Rivoli	Mme Duquesnoy		

Assistaient également : SCC : Jean-François Le Drian, Frédéric Le Moign

Absents excusés : Mme Cordier (Auteuil) ; Mme Boucher-Giton (Opéra) ; Mme Lecluse (Orangerie) ; Mme Mérelli (Odéon) ; M. Collins (St Michel) ; M. Descombes (Varenne) ; M. Fondeviole (St Cloud) ; M. Toussaint (Auteuil)

I/ APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CSP DU 16 AVRIL 2026

. Résidence Breteuil, au sujet des agences immobilières : la Résidence demande qu'un rappel du respect des règles de la Copropriété soit effectué par leurs soins au moment de l'achat.

. Résidence Palais Royal, page 7 (cf. mail de Mme Desmoulins suite aux échanges sur l'affichage reprenant certains points du journal de campagne d'une candidate aux élections municipales) : la Résidence n'est pas d'accord avec la réponse apportée à sa question, qu'elle juge incomplète.

Vote : Contre : Résidence Palais Royal.

⇒ **Le CR est adopté.**

PREALABLE :

Frédéric Le Moign intervient.

Le 12 mai dernier, le bobinage d'un transformateur datant de 1986, qui alimentait les bureaux de la gérance, a brûlé, entraînant des coupures électriques dans le secteur. Les équipements des bureaux ont été impactés. Ce poste, propriété de la SAIC, était surdimensionné et sera remplacé par un transformateur de puissance inférieure, adapté aux besoins actuels.

Dans l'attente de son remplacement, un groupe électrogène a été installé afin d'assurer la continuité de l'activité.

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence Breteuil :

- quelle est la raison de cette avarie ?

Réponse : la dégradation d'un isolant sur l'un des bobinages du transformateur a provoqué un court-circuit, entraînant un départ de feu. Les pompiers sont intervenus rapidement pour maîtriser l'incident.

- cette avarie pourrait-elle se reproduire sur d'autres transformateurs de la Copropriété ?

Réponse : les autres transformateurs appartiennent à Enedis, qui les gère.

. Résidence Maillot : qui paie et quel sera le coût ?

Réponse : le contrat de fourniture est libellé au nom de la SAIC avec ajout ultérieur de la LSGI. Une discussion est en cours afin que cette dernière prenne en charge les coûts (devis en attente).

. Résidence St Honoré : quel est le type de contrat ?

Réponse : le contrat concerne la fourniture d'une alimentation en haute tension.

II/ INFORMATIONS DES COMMISSIONS ET GROUPES DE TRAVAIL

1. Commission mixte

Dorothée Bilger intervient, cf. PJ slide 3.

Une réponse de la mairie est attendue concernant des dates de rdv proposées par le Bureau. Proposition d'ODJ, volontairement allégé pour ne pas alourdir les débats :

. Fermeture des voies privées ouvertes à la circulation publique (en réponse aux questions de la mairie)

. Rue Audigier (nuisances circulation/sécurité passage piétons)

. Rue de Louveciennes et Dépose Minute Blanche de Castille

. IRVE (infrastructures de recharge pour véhicules électriques)

. Application de l'arrêté sur l'interdiction des RbnB

. Ordures ménagères (demande d'augmentation de la fréquence de collecte des poubelles jaunes / changement de jour)

Les membres du CSP sont-ils d'accord avec cet ODJ ou souhaitent-ils y ajouter d'autres sujets jugés importants ?

Remarques des Résidences :

. Résidence Breteuil : propose le libellé « meublés touristiques » à la place de « RbnB ».

. Résidence La Muette : autre sujet proposé : la vision de la ville concernant la tranche A1.

Réponse : le Bureau a choisi de ne pas aborder ce point pour l'instant et d'attendre que la mairie présente ses intentions.

. La Résidence St James insiste sur la modification du jour de collecte des poubelles jaunes, soit le lundi à la place du mardi (les poubelles débordent après le WE). Elle demande également de pousser le projet de création d'un dépose minute à Blanche de Castille.

2. PPPT

Dorothée Bilger intervient, cf. PJ slide 4.

Le Bureau s'est rapproché de l'architecte pour connaître le planning.

Les dates prévisionnelles de transmission des PPPT aux Résidences figurent slide 4.

Précisions sur le PPPT :

. Le document est généré par le logiciel acheté par l'architecte et son format n'est pas modifiable(40 pages).

. La gérance a demandé une note explicative pour aider à sa lecture, notamment sur le nombre de balcons à rénover, en particulier pour les types 2 (soit 15% du parc des balcons) ; le nombre de colonnes verticales/horizontales à changer par période ; les entretiens de façades ; l'isolation des toits terrasses et la ventilation.

. Le PPPT est un outil d'aide à la décision pour les travaux à moyen et long termes des Résidences. Son application doit faire l'objet d'une résolution en AG secondaires.

Pour rappel, le CSP a décidé de voter « contre » afin de ne pas engager la Copropriété dans un cadre trop contraignant.

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence Orangerie : son AG se tiendra le 14 octobre et la remise du PPPT est prévue le 15 juillet, date trop tardive. La Résidence demande d'avancer l'envoi de son PPPT (au plus tard en juin).

Réponse : ce point est noté par le syndic.

. Résidence Palais Royal :

- Son représentant avait compris que le document pourrait être discuté avec la gérante et l'architecte, et qu'il pourrait être adapté pour faciliter sa compréhension par les copropriétaires.

Réponse : le Bureau a demandé à modifier le document, ce qui est impossible car généré par le logiciel de l'architecte. Le CSS peut toutefois retravailler la présentation afin de la rendre plus adaptée à la communication à l'attention des copropriétaires.

- Résolution présentée en AG : rappeler que, dans l'intérêt de Parly2, les membres du CSP recommandent de voter « contre » cette résolution. La Résidence demande de rédiger cette dernière avec attention (certains copropriétaires votent « pour » à toutes les résolutions, sans y prêter attention).

Réponse : la rédaction a été inversée : « l'assemblée décide de ne pas donner suite ».

La Résidence demande que les motifs soient expliqués dans la résolution.

. Résidence Solférino :

- le logiciel utilisé est-il commun à l'ensemble des architectes ?

La réponse est négative, plusieurs logiciels existent sur le marché. L'architecte utilise un logiciel certifié (donc impossible à modifier).

- les notaires communiqueront le PPPT à l'acquéreur, lors des ventes.

. le document sera-t-il identique 3 ans plus tard ?

Réponse : si l'AG vote contre le PPPT la 1^e année, il devrait de nouveau être soumis au vote de l'AG dans les 2/3 ans, après actualisation (ce point n'est cependant pas assorti de sanction).

La Résidence Pré Catelan indique ne pas avoir réalisé de PPPT sur une autre copropriété et estime que la même démarche aurait permis d'éviter les difficultés rencontrées avec le présent PPPT.

. le vote « contre » de l'AG apparaît-il sur le document ?

La réponse est négative. Cependant, le notaire transmet à l'acquéreur les PV des 3 dernières AG ; le vote y sera donc notifié.

. Résidence Ranelagh : le PPPT est un outil utile de priorisation des travaux et une aide à la détermination du niveau de financement du fonds de travaux pour les projets conséquents. La Résidence ne votera cependant pas « pour ».

. Résidence Etoile : si le PPPT était approuvé en AG, il conviendrait de prévoir une réserve annuelle d'environ 2,5% du montant inscrit en complément du fonds de travaux.

. Résidence St Augustin : quel est le coût de l'envoi du PPPT, important en taille, dans la convocation ?

Réponse : le document sera transmis en dématérialisé (lien hypertexte).

Avis du CSP sur le vote « contre » l'application du PPPT en AG Secondaires :

. Contre : Résidence Breteuil (à assortir d'une explication)

. Abstention : Résidence Louvre (il convient de prendre connaissance du contenu du PPPT avant de se prononcer).

=> Avis favorable du CSP sur un vote « contre » l'application du PPPT en AG Secondaires.

3. Point IRVE

Gilles Laturnus intervient, cf. document joint.

Frédéric Le Moign accompagne désormais Gilles Laturnus sur le dossier.

Un point est fait sur :

. La conduite du projet : tenue du 1^{er} COPIL ; rencontre avec les interlocuteurs techniques et commerciaux de la société fournisseur de matériels pour les IRVE; 1^e visite préalable aux études.

. Avancements de la 1^e vague (8 résidences : Gabriel et Passy, Palais Royal et Foch, Chaillot et Trocadéro, Pré Catelan, Dauphine), de la 2^e (6 ou 7 Résidences) et de la 3^e (7 ou 8 Résidences).

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence St Augustin : l'implantation des transformateurs sur les résidences est-elle corrélées aux vagues d'avancement des travaux indiqués dans le document ?

Réponse : elle est liée. Enedis dispose d'un délai pour réaliser les travaux et procéder à la mise en service après signature de la convention.

. Résidence Orsay (non encore concernée par les vagues d'avancement des travaux) :

- quand les travaux la concernant commenceront-ils ?

Réponse : d'ici le 3^e trimestre 2027, toutes les vagues de travaux auront été lancées et un calendrier global pourra être communiqué. Les études et la signature des conventions devront en effet être finalisées à cette échéance afin d'optimiser les dispositifs de financement.

- quels sont les critères de sélection des Résidences concernées en priorité ?

Réponse : selon 3 critères : la faisabilité immédiate des opérations ; la nécessité d'éviter que d'autres acteurs saturent la puissance disponible ; la proportion/le nombre de demandeurs.

4. Groupe de travail GTFE :

Dorothee Bilger intervient, voir PJ, slide 6.

Le GTFE a été clôturé le 14 avril (arrêt contractuel de la prestation de E&S) et la fusion avec la Commission Chauffage décidée. Cependant, suite aux demandes de plusieurs membres du GTFE, il est proposé :

- La tenue d'une dernière réunion du GTFE fin septembre
- L'étude de la pertinence de la création d'un nouveau groupe de travail Futur Energétique.

Questions/Remarques des Résidences :

. La Résidence Trocadéro regrette effectivement l'arrêt du GTFE, qu'elle juge prématuré. Elle souligne que la géothermie n'est pas encore raccordée à la chaufferie, le démarrage n'a pas eu lieu et il est donc encore impossible d'évaluer le bon fonctionnement du dispositif.

Elle approuve la tenue d'une réunion en septembre : il faudra alors vérifier le bon fonctionnement conjoint de la géothermie et des chaudières, notamment au regard des PID.

. La Résidence Breteuil partage cette analyse. Elle ajoute que la réception des deux chaudières de 20 MW n'interviendra qu'en novembre. E&S doit poursuivre, avec le GTFE, les vérifications des installations jusqu'à la réception complète de l'ensemble des équipements.

III/ INFORMATIONS DU BUREAU

Dorothee Bilger intervient, cf. PJ, slides 7 à 10.

1. Lancement de la géothermie le 8 juin.

Les actions de communication sont présentées slide 8 (dossier de presse et contact médias ; lettre Parly2 ; affiches dans les halls ; panneaux près du bâtiment gérance ...).

2. Signature Convention Enedis projet IRVE : événement national avec communiqué de presse.

3. Intendants : un groupe de travail est monté au sein du Bureau pour étudier notamment leur salaire, leurs primes, leurs missions.

Objectif : présentation de propositions lors du CSP de septembre ou d'octobre.

4. Ateliers suite séminaire : les ateliers ont été tenus. Un retour sera effectué à la rentrée 2026. Frédéric Le Moign apportera son expertise sur les différents sujets.

5. Inauguration Géothermie par Géomy3 fin septembre (date à préciser). Les membres du CSP, les présidents et les membres du GTFE sont invités.

IV/ INFORMATIONS DU SYNDIC

Jean-François Le Drian intervient, cf. PJ, slides 11 à 15 :

1. Soft Phonie : sera en place le 1^{er} juin prochain. Le système permettra de créer un standard vocal avec 3 choix, ce qui améliorera le traitement des flux d'appels.

2. Dématérialisation pour les AG SS : étude de l'envoi électronique des convocations en cours.

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence Orsay : indiquer dans le slide 14 : « nécessité d'un développement du logiciel de la SCC » (à la place de : « nécessité d'un développement de notre logiciel »).

. Résidence Breteuil : qu'en est-il des copropriétaires qui ne disposent pas d'un ordinateur ? Réponse : ils continueront à recevoir leur convocation au format papier.

. La Résidence Ranelagh a reçu un lien pour voter par mail, sans avoir été informée préalablement et le regrette.

3. Chauffage : est arrêté le 21 mai.
4. Arrêt technique : sera réduit à 1 journée cet été.

V/ QUESTIONS DIVERSES

1. Impayés :

- Quand le logiciel de gestion des impayés sera-t-il opérationnel ? Les débiteurs ne sont pas relancés (Résidence Passy).

- Un point est demandé sur les actions engagées depuis mars dernier pour réduire le taux d'impayés ainsi que sur l'évolution de la situation et les objectifs fixés à la juriste (Résidence Dauphine).

Réponse : un suivi attentif a été mis en place sur le sujet.

- Le taux d'impayés demeure élevé, le syndic n'est pas à la hauteur. Il est rappelé que le CSP a notamment pour mission d'assister et de contrôler l'action du syndic. À ce titre, il est demandé de réaliser un audit afin d'examiner chaque dossier et les actions engagées (Résidence Palais Royal).

Réponse : ce sujet relève de la compétence de la commission Charges et Finances. Celle-ci se réunit le 8 juin et examinera la situation pour définir les actions à engager. Un point d'avancement sera présenté par le Bureau en septembre.

- La liste des débiteurs figurant dans la convocation est illisible (Résidence Palais Royal)

2. Application du règlement de copropriété :

Signalement de travaux contrevenant au règlement de copropriété (création de 2 appartements et modification de la porte d'entrée) - Résidence Passy.

Réponse : l'intendant doit alerter la gérante afin que les mesures nécessaires soient engagées (courrier avec AR ; assignation autorisée par l'AG).

3. Résidence Orangerie :

Voilà quelques mois que Marie Lecluse rencontre des problèmes de santé qui ne lui permettent plus de s'investir comme elle le souhaiterait et comme il le faudrait dans la gestion de sa résidence et à cette date, elle ne connaît pas l'échéance d'une consolidation définitive.

C'est pourquoi, elle a décidé de se retirer de la présidence du Conseil Syndical et de proposer aux Membres d'élire officiellement Monsieur Mély pour prendre la succession afin de lui laisser, ainsi, la liberté nécessaire pour remplir la fonction.

Elle restera membre de ce Conseil jusqu'aux prochaines élections en 2027.

Ces deux propositions ont été acceptées à l'unanimité au sein du CSS. Ses membres ont salué son engagement et le travail accompli durant 30 années.

Dorothee Bilger demande à Alain Mély de transmettre les remerciements du CSP à Marie Lecluse.

4. Convocation AG SS :

Le nouveau logiciel permet-il de calculer, pour chaque copropriétaire, l'impact d'une résolution sur les charges, comme cela était fait auparavant et cette information sera-t-elle systématiquement communiquée ? (Résidence Orangerie).

Réponse : le nouveau logiciel le permet ; cette information sera intégrée aux prochaines convocations des AG Secondaires (action : syndic).

5. Extranet :

Les informations sont erronées sur le compte (Résidence Ranelagh).

Réponse : toutes les informations encore manquantes seront complétées cet été pour toutes les résidences.

6. Recensement de l'état des bornes incendie :

La Résidence Breteuil a envoyé un message à Jean-François Le Drian début mars au sujet de l'état d'une borne d'incendie située près de l'arrêt de bus « Jasmin », avenue du Docteur Schweitzer : il n'y a plus de carter de protection sur cette borne. Elle n'a pas obtenu de réponse.

La Résidence demande donc au syndic un recensement de l'état des bornes incendie qui desservent l'ensemble immobilier de Parly 2 et un exposé du syndic sur la façon dont ces bornes sont entretenues, avant la fin juin 2026.

Réponse : le SDIS assure le contrôle des bornes. Lorsqu'un dysfonctionnement est constaté, l'information est transmise à la SEOP, qui prend en charge le suivi et la facturation.

La Résidence demande pourquoi cette borne n'a pas été réparée depuis le 6 mars dernier ?

Réponse : la responsabilité est celle du SDIS.

La Résidence n'a pas non plus reçu de réponse à ses demandes répétées de considérer l'ensemble des aspects « sécurité - secours » de l'ensemble immobilier de Parly 2 au niveau approprié, à savoir le syndic et le CSP. Elle réitère donc cette demande, une énième fois, et espère qu'elle intéressera Frédéric Le Moign.

7. Piscines :

- Les modifications du règlement « piscines » seront votées à l'AG du SP 2027.

Dans le cadre des nouvelles instructions, les invités ne peuvent se présenter qu'en présence du résident, ce qui pose problème quand le copropriétaire absent prête son logement. Suggestion : l'invité peut se présenter avec la carte du résident, en son absence (Résidence George V).

Réponse : l'objectif est de (re)mettre en place une procédure claire et cadrée (des dérives importantes ont été constatées au fil des années, notamment l'octroi, voire la vente de cartes à des personnes extérieures à la copropriété). Les situations particulières remontées seront examinées et traitées.

- Des dérives sont également constatées sur l'utilisation des cours de tennis (Résidence Passy).

Réponse : ce sujet sera étudié.

8. RbnB :

Il est urgent d'aborder le sujet avec la mairie (Résidence George V).

PJ :

Présentation CSP

Présentation IRVE

Dates des CSP :

18 juin 26
24 septembre
15 octobre
19 novembre
17 décembre

AG Principale :

11 juin 26