

COMPTE RENDU DE RÉUNION

CONSEIL SYNDICAL SECONDAIRE - LONGCHAMP

Date	Mercredi 9 septembre 2026	Horaire	19h30 - 23h00
Lieu	Club House - Piscine Longchamp	Objet	Réunion trimestrielle

1. PARTICIPANTS

PARTICIPANTS	ABSENTS EXCUSÉS
Nicolas De Champsavin	Véronique Sarre
Delphine Guesnet	Philippe Itcal
Huguette Vadier	
Theodora Menais	
Patrick Guinot	
Bernard Mazon	
Catherine Metadieu	

Organisateur de la réunion : Nicolas De Champsavin

Rédactrice du compte rendu : Delphine Guesnet

2. ORDRE DU JOUR

1. Budget 2026 - Point à date et estimation de l'atterrissage budgétaire
2. Budget prévisionnel 2027
3. Plan pluriannuel de travaux 2028-2032
4. Migration vers VIGIK+
5. Espaces verts - Adaptation aux épisodes de canicule
6. Concours photo
7. Correspondants de bâtiments
8. Organisation et logistique de l'Assemblée générale
9. Intendance

3. DÉROULEMENT ET SYNTHÈSE DES ÉCHANGES

1

Budget 2026 - Point à date et estimation de l'atterrissage budgétaire

Les comptes transmis par le syndic, arrêtés à **août 2026**, font apparaître une situation budgétaire encourageante et conforme, à **date**, aux prévisions.

Point de vigilance - Canalisations

Les interventions sur les canalisations, désormais récurrentes, concernent progressivement l'ensemble des bâtiments. Une solution sera proposée dans le cadre du **Plan pluriannuel de travaux de la résidence** afin d'accompagner l'accélération des sinistres et des dépenses associées.

Le **bâtiment Reliance 7** fait toutefois face à une réparation d'un montant exceptionnellement élevé qui, dans le mode de fonctionnement actuel, doit être supportée par le seul bâtiment. Compte tenu de son impact sur les charges des copropriétaires concernés, une **solution exceptionnelle** sera recherchée.

Le projet de budget 2027 présenté au Conseil s'inscrit dans une démarche de maîtrise des dépenses et permet de proposer un budget **sans augmentation du niveau global des charges par rapport à 2026**.

Le financement de travaux déjà engagés se poursuit, avec plusieurs programmes arrivant à échéance en 2027, notamment la **modernisation des portes palières d'ascenseurs** et la **réfection des sols en marbre**.

Dans ce contexte, le budget proposé limite les nouvelles dépenses au **strict nécessaire**, notamment aux résolutions indispensables pour répondre aux **évolutions réglementaires**, avec pour objectif de maintenir le montant global des charges.

Cet objectif est également rendu possible par les **économies réalisées sur certains postes du budget courant, notamment le poste ménage**.

Le Plan pluriannuel de travaux (PPPT)

Issu de la **loi Climat et Résilience**, le projet de plan pluriannuel de travaux est obligatoire pour les copropriétés d'habitation de plus de 15 ans. Pour les copropriétés de plus de 200 lots, cette obligation est entrée en vigueur dès le **1er janvier 2023**.

Pour la **résidence Longchamp**, cette étude a été réalisée par le **Cabinet Croué, architecte-conseil de Parly 2**, et remise en **avril dernier**. Le PPPT sera **annexé à la convocation de l'Assemblée générale 2026** afin d'être porté à la connaissance des copropriétaires.

Le PPPT fait **l'inventaire des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la santé et à la sécurité des occupants, ainsi qu'à l'amélioration de la performance énergétique et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre**.

Déclinaison pour Longchamp - 2028-2032

À partir de cette étude, un **programme de travaux spécifique à Longchamp sur cinq ans, de 2028 à 2032, a été élaboré** afin de traduire les besoins identifiés en un programme d'investissements progressif et financièrement soutenable pour la résidence.

Toitures-terrasses

Les étanchéités des toitures-terrasses arrivent progressivement au terme de leur cycle de vie, après près de **30 ans**. Leur réfection constitue le **principal investissement du programme à 5 ans**, avec une intervention progressive à raison de **trois bâtiments par an**. Les travaux intégreront également une amélioration de l'**isolation thermique des toitures et des lanterneaux**, avec une attention particulière portée au **confort d'été**.

Installations électriques

Une campagne de **mise aux normes et de mise en sécurité des armoires électriques des bâtiments** est programmée sur la période **2029-2031**.

Ventilation naturelle

Les réseaux de ventilation naturelle, qui n'ont pas fait l'objet d'un entretien global depuis plusieurs décennies, nécessitent une intervention. Un **ramonage des conduits principaux est programmé en 2028** afin d'en assurer le bon fonctionnement et de contribuer à la maîtrise des phénomènes d'humidité et de condensation dans les logements.

Canalisations

Le vieillissement du réseau, âgé d'environ **50 ans**, s'accompagne d'une accélération des fuites et des interventions. Les réparations ponctuelles ne pouvant plus constituer la seule réponse, le programme de travaux prévoit la **constitution d'un budget dédié aux canalisations**.

Il permettra d'engager progressivement un **renouvellement des canalisations**, associé à une **mutualisation du financement à l'échelle de Longchamp**, afin de mieux répartir l'effort entre les bâtiments et dans le temps.

Financement

La mise en sécurité des installations électriques et le ramonage des conduits de ventilation seront financés sur le budget courant, sans appel de fonds travaux supplémentaire. Le financement du programme de canalisations sera, quant à lui, en partie compensé par la suspension temporaire du Fonds travaux sur la période concernée.

Vote du Conseil : adopté à la majorité des voix des membres présents.

Afin d'anticiper la mise en œuvre du programme et d'en préparer la réalisation à compter de 2028, la résolution relative au programme de travaux Longchamp 2028-2032 sera présentée à l'Assemblée générale 2026.

Rappel du contexte

Le système de contrôle d'accès **VIGIK historique est progressivement remplacé par VIGIK+**, nouvelle génération du dispositif destinée notamment à renforcer la sécurité et la maîtrise des accès aux immeubles. La période de transition **s'achèvera en décembre 2029** : à cette échéance, les anciens systèmes ne permettront plus l'entrée des professionnels utilisant VIGIK.

L'adaptation des équipements de la résidence à VIGIK+ est donc nécessaire pour garantir la continuité des services concernés (La Poste, Enedis, GRDF, Orange, etc.).

Adaptation de la résidence Longchamp

La migration vers **VIGIK+ est organisée à l'échelle de Parly 2 et concerne l'ensemble des résidences.**

Pour Longchamp, les équipements d'interphonie n'étant pas homogènes d'un bâtiment à l'autre, la mise en œuvre nécessite une intervention adaptée à l'âge et à la compatibilité des installations existantes.

- **Platines déjà conformes** : aucune intervention complémentaire à prévoir, les équipements installés en **2026** étant déjà compatibles VIGIK+.
- **Platines d'interphone récentes** : conservation de l'installation existante avec **installation du module VIGIK+ sur l'équipement existant.**
- **Platines d'interphone obsolètes** : incompatibles avec le nouveau dispositif, elles nécessitent un **remplacement complet de l'appareil intégrant VIGIK+.**

Afin d'engager cette migration, une résolution sera soumise à l'approbation des copropriétaires lors de l'Assemblée générale 2026, pour un déploiement de VIGIK+ à compter de 2027.

Face à la **récurrence des épisodes de fortes chaleurs et de sécheresse**, la gestion des espaces verts de la résidence doit progressivement s'inscrire dans une démarche de **végétalisation raisonnée**, visant à préserver la qualité paysagère de Longchamp tout en adaptant les plantations aux nouvelles contraintes climatiques.

Cette démarche repose notamment sur le **choix d'essences plus résistantes à la chaleur et moins exigeantes en eau**, le renouvellement progressif des végétaux les plus fragiles ainsi que sur une **gestion plus économe et plus efficace de l'arrosage.**

Dans cette perspective, différentes mesures seront progressivement mises en œuvre, notamment **l'extension du réseau d'arrosage en goutte-à-goutte**, afin de mieux cibler les apports en eau, de limiter les pertes et de renforcer la résistance des plantations pendant les périodes de forte chaleur.

Une réflexion sera également engagée sur la **création d'îlots de fraîcheur au sein de la résidence**, notamment par le développement de **zones ombragées et végétalisées**, afin d'améliorer le confort des espaces extérieurs lors des périodes de forte chaleur.

Les actions engagées dans ce cadre n'entraîneront pas d'augmentation des charges, les dépenses correspondantes étant intégrées au budget courant consacré aux espaces verts.

Les **photos finalistes du concours organisé cet été** ont été présentées aux membres du Conseil pour chacune des trois catégories : **Mer, Campagne et Montagne.**

Le vote est désormais ouvert auprès des **151 abonnés de la chaîne WhatsApp de la résidence**, invités à élire leur photo préférée dans chacune des trois catégories. **La clôture des votes est fixée au 20 septembre 2026.**

La **réunion de rentrée des correspondants de bâtiments est programmée le 22 septembre 2026.** Elle permettra de faire un point de rentrée et d'échanger sur les sujets concernant la vie et le fonctionnement de la résidence.

L'Assemblée générale des copropriétaires au titre de l'exercice 2026 se tiendra le 17 novembre prochain.

Afin de **faciliter la remise des convocations et d'éviter, autant que possible, les contraintes liées aux courriers recommandés en cas d'absence**, les résidents auront la possibilité de **retirer directement leur convocation auprès de l'intendant**. Les modalités et la période de retrait seront communiquées **par voie d'affichage dans les halls des bâtiments**. Les convocations non retirées seront ensuite adressées selon les modalités habituelles.

Afin d'accompagner ce moment d'échange et de convivialité, un **cocktail dînatoire sucré-salé** sera proposé aux copropriétaires à l'issue de la réunion.

Embauche de l'intendant

Depuis **février 2026**, l'intendance de la résidence est assurée par **Michel Rebollo dans le cadre d'une prestation de sous-traitance**. Cette période de plusieurs mois lui a permis d'appréhender pleinement les missions et le fonctionnement de la résidence, tout en permettant aux copropriétaires d'apprécier son travail au quotidien.

Au regard de cette expérience concluante, **le syndic a proposé, avec un avis favorable du Conseil, son embauche définitive en qualité d'intendant de la résidence Longchamp**. Michel Rebollo deviendra ainsi salarié à compter du **1er octobre 2026**.

Aménagement de la loge

Michel Rebollo disposant déjà de son propre logement, il n'occupera que très partiellement le **logement de fonction de la résidence**. Cette situation offre l'opportunité de **repenser l'utilisation des espaces existants** : il a ainsi été convenu avec lui de réduire la partie privative du logement au profit de l'aménagement d'un **véritable espace de travail dédié à l'intendance**.

Cette évolution apparaît d'autant plus nécessaire que le bureau actuel se limite à une **partie vitrée d'environ 6 m², non chauffée et non isolée**, peu adaptée à l'exercice quotidien de ses fonctions. Le projet permettra ainsi de disposer d'un **espace plus fonctionnel, confortable et adapté à l'accueil des copropriétaires**, tout en offrant des conditions de travail davantage **en adéquation avec les exigences applicables en matière sociale**.

Mise en place d'une boîte à colis

L'évolution des modes de vie et l'augmentation des livraisons rendent nécessaire l'adaptation des équipements de la résidence. En l'absence de l'intendant, les colis sont aujourd'hui régulièrement déposés par les livreurs **à même le sol devant la loge**, générant des **désordres esthétiques, des risques de dégradation liés à leur exposition aux intempéries, ainsi qu'un risque de vol**.

L'installation d'une **boîte à colis sécurisée à proximité de la loge** apportera une réponse simple et adaptée à ces nouveaux usages, en offrant un espace de dépôt dédié, discret et sécurisé. **Pour un investissement limité, cet équipement constituera un véritable service supplémentaire aux résidents, en phase avec l'évolution des habitudes de vie**.

Vote du Conseil : 5 avis favorables - 2 avis défavorables - 1 abstention.

À la majorité des membres présents, la résolution relative à l'installation d'une boîte à colis sera soumise à l'approbation des copropriétaires lors de l'**Assemblée générale 2026**.

SYNTHÈSE DES RÉOLUTIONS PRÉSENTÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2026

PROGRAMME / ACTION	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Migration vers VIGIK+	●					
Amélioration de la loge d'intendance	●					
Réfection des toitures-terrasses		●	●	●	●	●
Réfection du réseau de canalisations		●	●	●	●	●
Ramonage des conduits de ventilation		●				
Mise aux normes des armoires électriques			●	●	●	
Adaptation des espaces verts aux évolutions climatiques	●	●	●	●	●	●