PARLY 2

L'ART DE VIVRE RÉSIDENTIEL

Résidence Orangerie

Assemblée générale du 14 octobre 2026

© Parly 2 – 2026

Q4 – Approbation des comptes

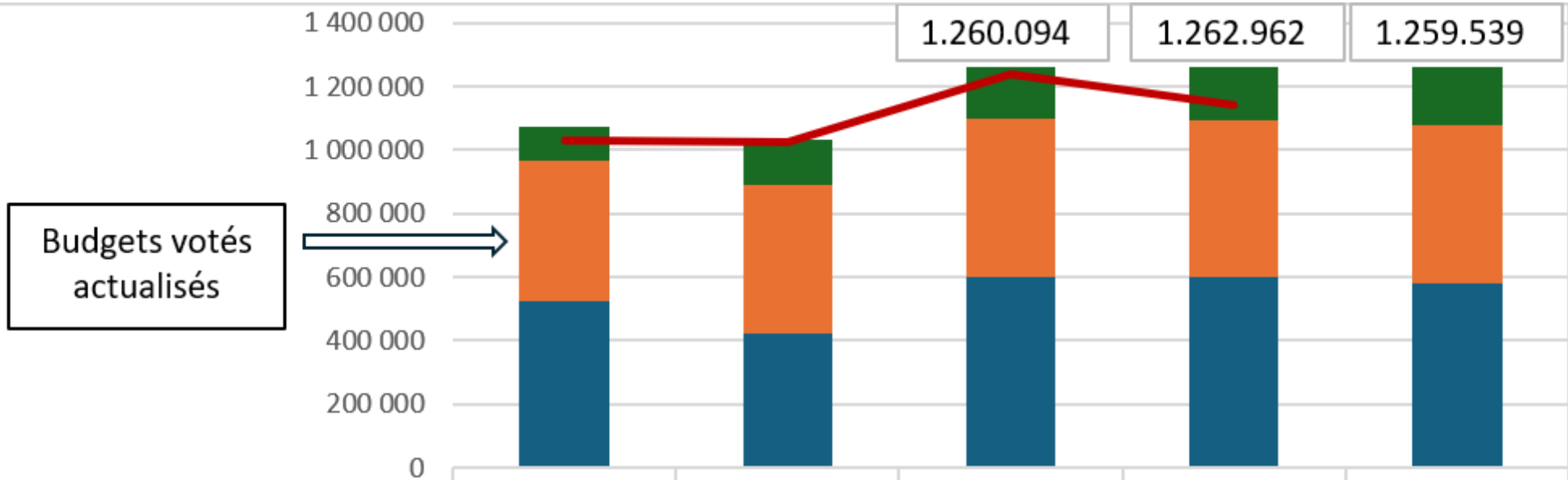
Charges courantes	Exercice précédent approuvé	Exercice clos 2025			Observations
		Budget voté	Réalisé à approuver	Solde	
ADMINISTRATION	21 185	33 150	**28 206**	4 944	Prime assurance inférieure aux prévisions
BOX	5 582	3 500	**3 684**	-184	
EAU FROIDE	86 084	95 000	**94 058**	942	Consommation maîtrisée mais coûts en hausse
ENTRETIEN ASCENSEURS	18 828	43 350	**41 555**	1 795	Contrôles quinquennaux et kits GSM
ENTRETIEN BATIMENTS	53 708	47 700	**34 995**	12 705	Peu d'incidents
ENTRETIEN EXTERIEUR	71 672	73 100	**73 637**	-537	*Comprend le contrat façades*
ESPACES VERTS	39 718	42 000	**43 897**	-1 897	
GARDIENNAGE	51 951	57 200	**52 620**	4 580	
HONORAIRES ARCHITECTES	5 064	6 000	**4 593**	1 407	
NETTOYAGE PROPRETE	95 747	99 000	**97 889**	1 111	
Total Charges courantes	**449 540**	**500 000**	**475 134**	**24 866**	Economie = 4,97%

Travaux exceptionnels à clôturer		Budget voté	Dépenses	Solde	Observations
DECAPAGE DES FACADES	(AG19R13)	235 800	**233 831**	1 972	Travaux réalisés de 2020 à 2023
DPE COLLECTIF	(AG23R8)	4 080	**4 080**	0	
TRAVAUX ESPACES VERTS	(AG23R13)	5 000	**5 071**	-71	
AUDIT TABLEAUX ELECTRIQUES	(AG24R11)	4 000	**3 996**	4	
TRAVAUX ESPACES VERTS	(AG24R14)	5 500	**5 041**	459	
Total Travaux clôturés		**254 380**	**252 019**	**2 363**	

© Parly 2 – 2026

PARLY 2
L'ART DE VIVRE RÉSIDENTIEL

Charge financière globale (SP + SS)



	2023	2024	2025	2026	2027
Travaux exceptionnels Orangerie	104 000	140 380	160 500	169 600	182 000
Charges courantes Orangerie	443 500	466 100	500 000	491 000	496 000
Quote-part Syndicat Principal	524 044	423 993	599 594	602 362	581 539
Budget net appelé en gestion	1 029 291	1 025 532	1 239 671	1 143 450	

© Parly 2 – 2026

PARLY 2
L'ART DE VIVRE RÉSIDENTIEL

Travaux exceptionnels réalisés et propositions pour 2027

	2023	2024	2025	2026	2027
Travaux exceptionnels Orangerie	**104 000**	**140 380**	**160 500**	**169 600**	**182 000**
FTO	23 000	33 000	33 000	33 000	33 000
Décapage des façades	67 600				
Travaux espaces verts	3 400	5 000	5 500	6 600	5 000
Travaux de balcons	10 000	23 500	25 000	15 000	
Réfection des toitures terrasses		73 000	73 000	100 000	
Elaboration du DPE collectif		4 080			
Elaboration du PPT		1 800			
ITV des réseaux EU-EV-EP sous VS			20 000		
Contrôle des tableaux électriques			4 000		
Mise en conformité des tableaux élec.				15 000	
Modernisation des ascenseurs					72 000
Remplacement des skydomes					30 000
Mise à niveau Vigik+					20 000
Vidéoprotection des parkings ext.					22 000

© Parly 2 – 2026

PARLY 2
L'ART DE VIVRE RÉSIDENTIEL

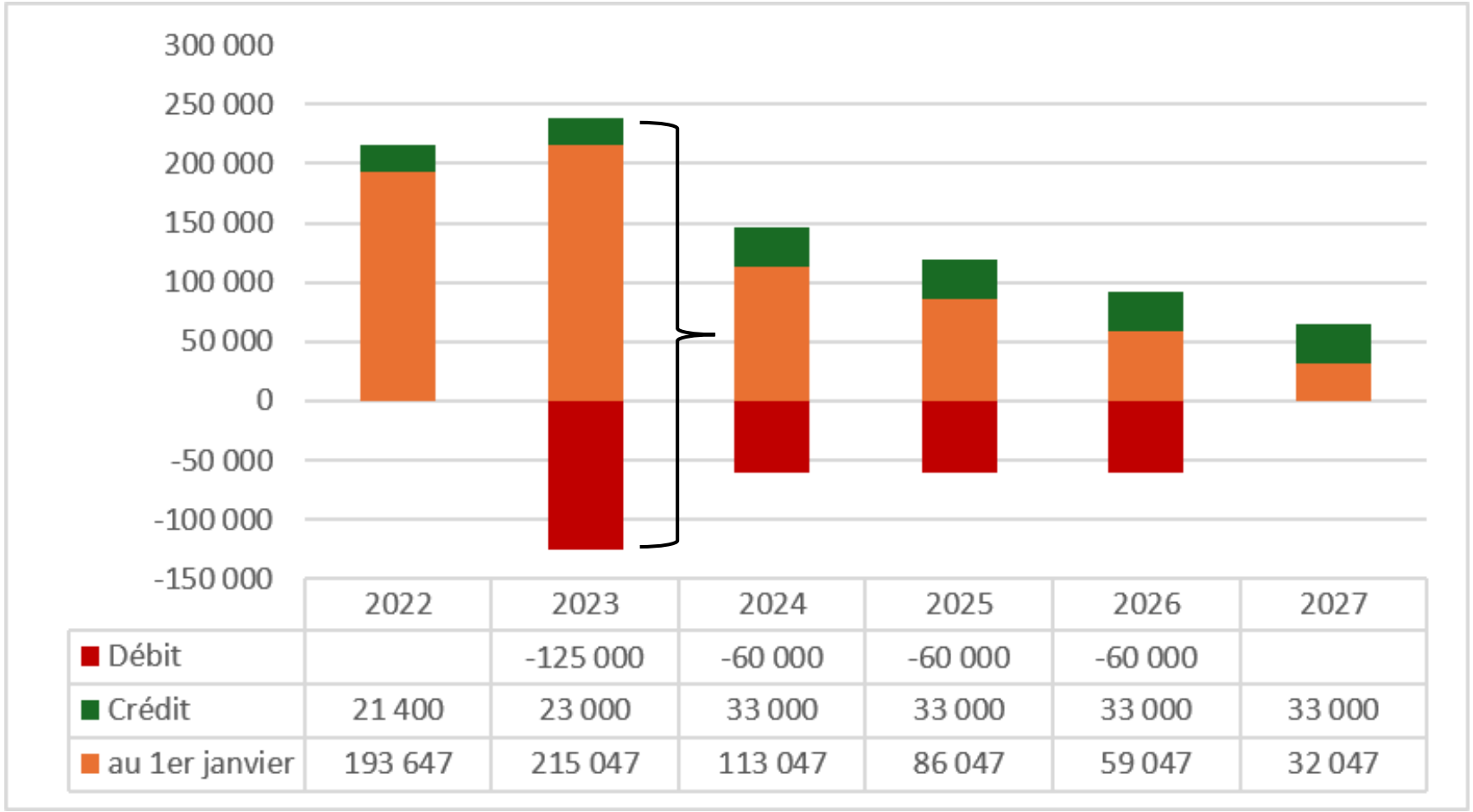
Q6 – Budget prévisionnel de gestion 2027

	2023	2024	2025	2026	2027
Charges courantes Orangerie	**443 500**	**466 100**	**500 000**	**491 000**	**496 000**
Administration	20 600	24 200	33 150	32 650	34 050
Box	2 900	3 300	3 500	3 800	4 000
Eau froide	93 000	92 000	95 000	95 000	96 000
Entretien ascenseurs	16 700	23 000	43 350	23 300	24 750
Entretien bâtiments	32 600	43 700	47 700	51 600	52 950
Entretien extérieurs	81 500	83 000	73 100	74 050	74 850
Espaces verts	44 000	42 000	42 000	42 000	42 000
Gardiennage	53 500	55 100	57 200	61 200	58 450
Honoraires architecte	4 900	5 500	6 000	6 000	5 000
Nettoyage propreté	93 800	94 300	99 000	101 400	103 950

© Parly 2 – 2026

PARLY 2
L'ART DE VIVRE RÉSIDENTIEL

Q7 – Fonds de Travaux Obligatoire
(hors intérêts et provision Ascenseurs)



	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Débit		-125 000	-60 000	-60 000	-60 000	
Crédit	21 400	23 000	33 000	33 000	33 000	33 000
au 1er janvier	193 647	215 047	113 047	86 047	59 047	32 047

© Parly 2 – 2026

PARLY 2
L'ART DE VIVRE RÉSIDENTIEL

Q8 – Non-application du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

Le 3PT Orangerie est consultable sur l'extranet Syndic (rubrique Ma copropriété)

TRAVAUX PRECONISES PAR LE 3PT	URGENT (0 à 1 an)	COURT TERME (1 à 2 ans)	MOYEN TERME (3 à 6 ans)	LONG TERME (7 à 10 ans)
Lanterneaux de désenfumage	45 000 €			
Étanchéité parking souterrain		3 000 €		
Étanchéite d'un balcon		10 000 €	10 000 €	10 000 €
Entretien des façades (4 annuités)			256 400 €	271 800 €
Nettoyage des trumeaux Sud et Nord			450 000 €	
Remplacement des réseaux en vide-sanitaire (4 bât.)			256 000 €	256 000 €
Remplacement alim. EF et ECS dans 4 ou 5 gaines accessibles			22 800 €	28 500 €
Remplacement évacuations dans 4 ou 5 gaines accessibles			28 000 €	35 000 €
Remplacement tous réseaux dans une gaine inaccessible			55 000 €	
Électricité des parties communes			23 000 €	
Cristallisation du marbre des halls et RdJ			4 500 €	4 500 €
Divers (cache-shunts, marquages sol, fosse hydrocarbures)			2 100 €	1 000 €
Peinture du parking souterrain			14 500 €	
Réfection des souches de cheminée				13 500 €
Installation d'une VMC simple flux				495 000 €
Total par échéance	45 000 €	13 000 €	1 122 300 €	1 115 300 €
Total général du 3PT (arrondi)	**2 300 000 € sur 10 ans**			

© Parly 2 – 2026

PARLY 2
L'ART DE VIVRE RÉSIDENTIEL

Q8 – Non-application du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

Un document précieux pour :
- la connaissance de l'état du patrimoine,
- l'identification des investissements nécessaires à sa conservation,
- l'amélioration de sa performance énergétique.

… mais qui peut rester à l'état de projet.

S'il est adopté	S'il reste à l'état de projet
➢ Le Syndic doit obligatoirement proposer en AG les opérations prévues au PPT ➢ L'abondement annuel du Fonds de Travaux passe obligatoirement à 2,5% du PPT, soit au minimum 55.000 €	➢ Le Syndic garde à sa main le choix des travaux à proposer en AG ➢ L'abondement annuel obligatoire du Fonds de Travaux reste à 5% du budget prévisionnel, soit environ 25.000 €

→ Il vous est donc proposé de voter POUR sa non-application

© Parly 2 – 2026

Q9 – Provision pour le départ de M. et Mme Herbez

Besoin : anticiper les indemnités réglementaires qui seront dues au départ des Intendants afin de lisser les budgets.

Proposition : profiter du solde créditeur exceptionnel de la gestion 2025 pour constituer une 1ère provision.

Avantage : cette provision sera appelée en même temps que le solde créditeur 2025 sera restitué, permettant ainsi au global une dépense nette à coût nul.

© Parly 2 – 2026

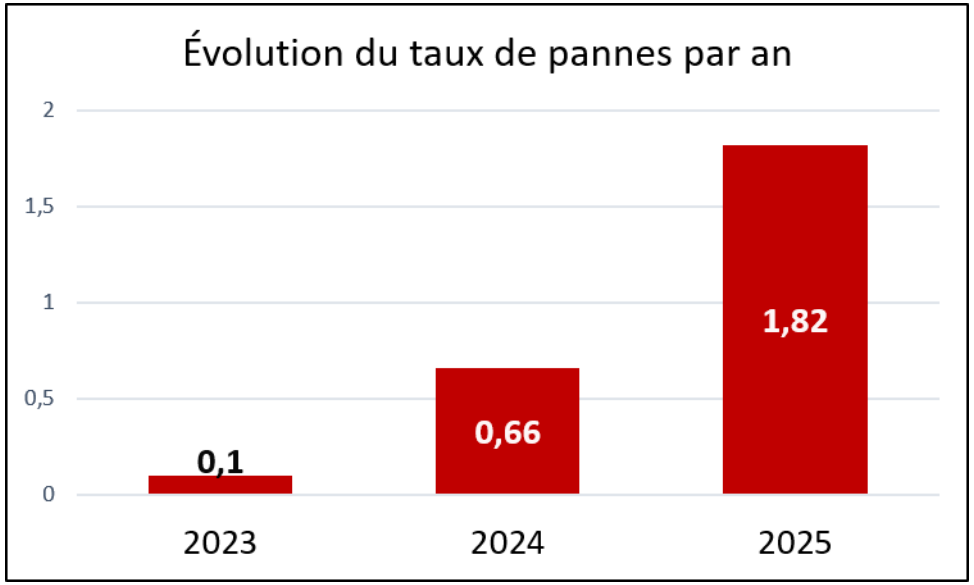
Q10 – Mise en conformité et modernisation complète des ascenseurs

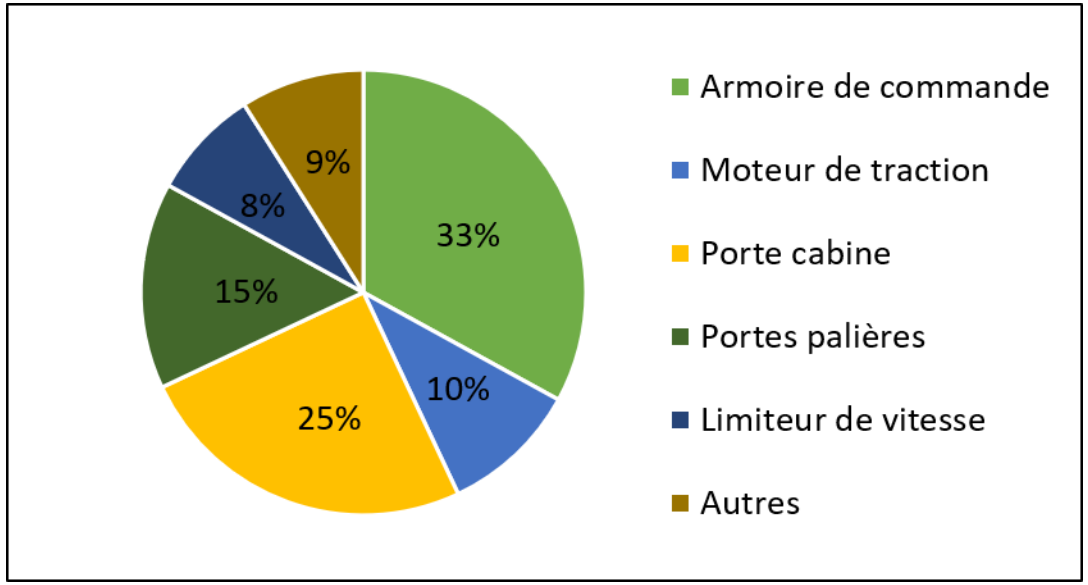
1 - Le besoin

➢ Des équipements vieillissants

Machinerie						Cabine				Palier			
Armoire de commande	Variateur de fréquence	Mâchine & câbles	Limiteur de vitesse	Protection points tournants	DTU	Téléalarme & GSM	Porte cabine	Boîte à boutons	Habillage	Vitrage des portes alières	Boîtes à boutons	Indicateur de position	Portes palières
Début 2000	Début 2000	D'origine					année 90						D'origine

➢ Un taux de pannes en forte augmentation





© Parly 2 – 2026

PARLY 2
L'ART DE VIVRE RÉSIDENTIEL

Q10 – Mise en conformité et modernisation complète des ascenseurs

2 – Le projet

- ✓ **Recours à un Maître d'œuvre spécialisé (ADC)**
- ✓ **Modernisation complète (machinerie et organes de commande)**
- ✓ **Amélioration du confort d'utilisation**



- ➢ suppression des portes palières
- ➢ élargissement de l'accès en passage libre de 700 à 800 mm
- ➢ sans réduire la profondeur de la cabine



- ✓ **Offre OTIS retenue après appel d'offres et négociations (cf. RAO)**
  (solution technique éprouvée, prix conforme, maintenance optimisée)
- ✓ **Budget total maximal = 700.000 €**
  (y compris maîtrise d'œuvre, provisions pour hausses économiques, levée du risque amiante)

© Parly 2 – 2026

PARLY 2
L'ART DE VIVRE RÉSIDENTIEL

Q10 – Mise en conformité et modernisation complète des ascenseurs

3 – Le financement (700.000 €)

Scénario : 1 ascenseur en 2027 puis 2 ascenseurs par an de 2028 à 2031, avec une année sabbatique façades en 2030



	2021	2022	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Débit	0	0	0	0	0	-76 489	-149 688	-153 846	-158 004	-162 162	
Crédit	33 000	37 000	0	0	0	72 000	122 000	122 000	192 000	122 000	
au 1er janvier	0	33 000	70 000	70 000	70 000	70 000	65 511	37 823	5 977	39 973	-189

© Parly 2 – 2026

PARLY 2
L'ART DE VIVRE RÉSIDENTIEL

Q11 – Suspension du contrat d'entretien des façades en 2030

contrat actuel

Pignon Sud	Façade Ouest	Façade Est	Pignon Nord
1S2022	2S2023	1S2025	2S2024
2S2026	1S2027	1S2028	2S2029
suspension en 2030			
2S2031	1S2032	1S2033	2S2034

contrat précédent

futur contrat

Impact acceptable sur l'entretien des façades, compte-tenu des campagnes d'entretien réalisées post-décapage.

En cas de refus de cette résolution, le budget global à appeler sur la période 2027-2031 augmentera de 70.000 € toutes choses égales par ailleurs (dont +14.000 € dès 2027).

© Parly 2 – 2026

PARLY 2
L'ART DE VIVRE RÉSIDENTIEL

Q12 – Mise en conformité des lanterneaux de désenfumage

Audit Architecte 2024 (§ 3.1.6) **et 3PT 2026** (page 28 échéance 0 à 1 an)

« Il faut prévoir de remplacer les lanterneaux »

Arrêté du 31 janvier 1986 modifié (article 25)

« Une commande située au RdC de l'immeuble, à proximité de l'escalier, doit permettre l'ouverture (…) l'accès à ce dispositif de commande doit être réservé aux services d'incendie et de secours (…) »

→ **C'est un besoin prioritaire de sécurité**

Les travaux seront confiés au titulaire du contrat d'entretien des installations de protection contre l'incendie (AASI)

(application des prix prévus au contrat)

© Parly 2 – 2026

PARLY 2
L'ART DE VIVRE RÉSIDENTIEL

Q13 - Mise en place d’une vidéoprotection avenue de Villars
Objectifs poursuivis

Problématique :

- Vols récurrents de véhicules ou d'accessoires de véhicule sur les parkings extérieurs
- Prévention des cambriolages d'appartements accessibles depuis la chaussée.

Objectifs Principaux :

- Dissuasion: Installer un dispositif visible pour dissuader les tentatives d'actes malveillants.
- Preuve: Fournir des preuves vidéo exploitables aux forces de l'ordre en cas d'incident avéré.
- Tranquillité: Promouvoir un sentiment de sécurité pour les résidents.

Périmètre :

- Couverture de l’ensemble de l’Avenue de Villars, en particulier de ses accès et de ses parkings extérieurs
- Projet en concertation avec la résidence Varenne afin de couvrir l’ensemble de l’avenue de Villars.

© Parly 2 – 2026

Q13 - Mise en place d'une vidéoprotection avenue de Villars
Enregistrement, stockage et consultation

- Le système de Vidéoprotection pour Orangerie est composé de **8 caméras**, reliées à un **enregistreur** installé dans une armoire fermé à clef.

- Les images **ne seront pas visionnées en temps réel**.

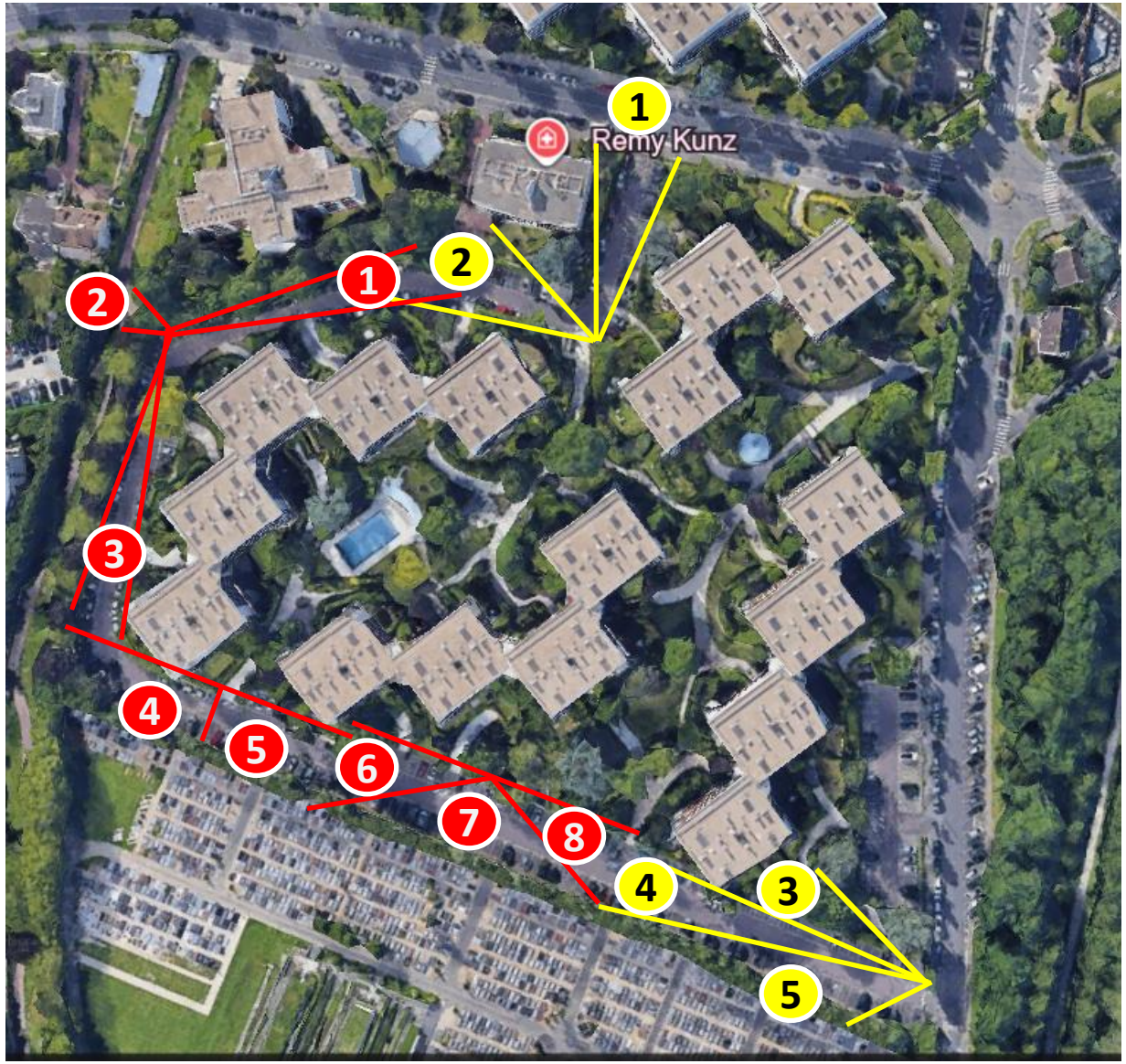
- Les images enregistrées seront automatiquement **détruites dans un délai de 30 jours**.

- Les images **ne pourront être visionnées que par le syndic** (cas de vol, vandalisme, agression)

- Ces images ne pourront être **extraites et transmises aux forces de l'ordre** que sur **présentation d'une réquisition de Police**

© Parly 2 – 2026

Q13 - Mise en place d'une vidéoprotection avenue de Villars
Positionnement des caméras



Varenne (5 Caméras)

Orangerie (8 Caméras)

JD Electricité retenu pour les installations de Varennes et Orangerie, car le plus pertinent et le mieux placé économiquement

Le conseil vous propose de retenir un budget de **22 000€** pour ce projet, quelques travaux complémentaires étant à prévoir (Elagage, replantation d'arbuste …..)

PARLY 2
L'ART DE VIVRE RÉSIDENTIEL

Q14 - Remplacement du contrôle d'accès en VIGIK+

Pourquoi remplacer notre VIGIK ?

Rappel : Qu'est-ce que VIGIK ?

VIGIK est le système officiel permettant aux professionnels autorisés d'accéder aux parties communes des immeubles.

Il fonctionne avec des supports électroniques sans contact, programmés pour une durée maximale de 3 jours, garantissant sécurité et traçabilité des accès.

Cadre légal et obligation d'accès pour les professionnels: *La Poste, les porteurs de presse, opérateurs de réseaux électricité, gaz, secours, police, commissaires de justice.*

Il peut être étendu à d'autres intervenants (services à la personne, nettoyage, etc…).



Badge résident
Le plus souvent attaché au porte-clé.



Support VIGIK
Carte sans contact, « rechargée » tous les 3 jours

👉 VIGIK est distinct du contrôle d'accès des résidents.

Pourquoi devons nous faire évoluer notre VIGIK ?

La technologie de nos VIGIK date des années 1990, elle est obsolète.

L'Association VIGIK a fait évoluer la solution vers le nouveau standard VIGIK+ qui apporte :

- une sécurité renforcée *(protégeant notamment des copies)*
- une gestion en ligne et une meilleure maîtrise des intervenants extérieurs.

Plan de migration pour remplacer toutes les installations VIGIK par des VIGIK+

A partir du 1er janvier 2030 Les supports VIGIK ne seront plus utilisables

⚠️ *A cette date, les bâtiments encore équipés en VIGIK historique ne permettront plus l'accès aux professionnels extérieurs*

© Parly 2 – 2026

PARLY 2
L'ART DE VIVRE RÉSIDENTIEL

Q14 - Remplacement du contrôle d'accès en VIGIK+

Projet Parly 2 et proposition pour Orangerie

Projet Parly 2, les recommandations du CSP

L'ensemble des résidences sont équipées de VIGIK

- Uniformisation du contrôle d'accès
- Intégration de l'interphonie dans la même solution
- Administration centralisée pour simplifier la gestion

A la suite d'un AO, le CSP a sélectionné le fabricant

urmet

Les avantages du contrat URMET pour Parly 2

- Tarifs figés 2025–2027, puis hausse limitée à 1,5 %/an jusqu'en 2030
- 7 000 badges Desfire v3 incopiables offerts (25 par bât.)
- Garantie 5 ans, main-d'œuvre incluse
- Formation gratuite du syndic
- Hotline dédiée Parly 2

Choix de l'installateur

A la suite d'une consultation de prestataires certifiés URMET, le conseil Orangerie a retenu l'installateur

Ancotec

Alignement sur les prix, meilleure maîtrise technique



Lecteur VIGIK+



Badge résident



Centrale de contrôle



Modem 4G

Remplacement des VIGIK existants :

- Les 2 portes des halls d'entrée + portes traversières du 3 Feuillants et 11 Villars
- Fourniture de 3 badges par appart. *(dont 25 gratuits par bât.)*
- Système administrable à distance

Ce qui doit être remplacé pour passer à VIGIK+

- Le lecteur de badge
- La centrale de contrôle
- L'ajout d'un modem pour l'administration à distance
- Le remplacement des badges résidents pour bénéficier du haut niveau de sécurité des nouveaux badges

Montant matériel + main d'œuvre : **19 674,60 €**

Le Conseil vous propose d'anticiper l'échéance de 2030 en votant pour 2027 les travaux de remplacement des VIGIK sur le périmètre existant.

Evolutions futures possibles

Remplacement de l'interphonie

Extension du contrôle d'accès aux portes des caves et des locaux à vélos

© Parly 2 – 2026

PARLY 2
L'ART DE VIVRE RÉSIDENTIEL

PARLY 2

L'ART DE VIVRE RÉSIDENTIEL

Résidence Orangerie

Assemblée générale du 14 octobre 2026

© Parly 2 – 2026