Mesdames et Messieurs
les Présidents et Délégués des
Conseils Syndicaux Secondaires

Le Chesnay, le 6 octobre 2026

COMPTE RENDU DU CONSEIL PRINCIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2026

Étaient présents ou représentés : 36/37 Syndicats Secondaires

RESIDENCES					
Auteuil	M. Toussaint	**Louvre**	Mme. Rivet	**St Augustin**	M. Fontaine
Bagatelle	M. Comier	**Maillot**	M. Chotard	**St Cloud**	M. Fondeviole
Breteuil	Rep Mme Mairesse	**Monceau**	M. Varin	**St Germain**	M. Chesney
Chaillot	Mme Decagny	**Neuilly**	Mme Desmoulins	**St Honoré**	M. Fiorese
Concorde	Mme Bilger	**Odéon**	Mme Mérelli	**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. Legrand	**Orsay**	M. de Clinchamps	**Trocadéro**	M. de Lavergne
Gabriel	-	**Palais Royal**	M. Vialla	**Tuileries**	M. Laturnus
George V	Mme Jarrige	**Passy**	Mme Gloriod	**Varenne**	M. Descombes
Iéna	M. Jallerat	**Pré Catelan**	M. Labelle	**Garages G1**	Rep M. Collins
La Muette	Mme Besse	**Ranelagh**	Mme Mairesse		
Longchamp	Mme Métadieu	**Rivoli**	Mme Duquesnoy		

Assistaient également : SCC : Jean-François Le Drian, Frédéric Le Moign
Résidences : M. Calandre (Orangerie) ; M. Lang (La Muette)

Absents excusés : Mme Cordier (Auteuil) ; Mme Coquier (Monceau) ; Mme Vadier (Longchamp) ; M. Cahin (Breteuil) ; M. Coulaud (Foch)

Préalable : Information de Dorothée Bilger.
En juillet dernier, le représentant de la Résidence Palais Royal a signalé au syndic et à elle-même une erreur de comptage des votes concernant la résolution 17 dans le PV de l'AG du Syndicat Principal. Cette erreur existe bien et est imputable à AGIMMO. Considérant que ce mauvais calcul ne remettait pas en cause le sens du vote, Dorothée Bilger a fait le choix, avec l'accord du Bureau, de ne pas contraindre la SCC à adresser un PV rectificatif à l'ensemble des copropriétaires par voie postale, mais de mettre en ligne la version corrigée et d'en informer les membres du CSP.

I/ APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CSP DU 18 JUIN 2026

Point Informations du Syndic, sujet « vente de la turbine à gaz » :
. Résidence George V : il est écrit « 2 options d'achat de la turbine ». Pour une meilleure compréhension par les copropriétaires, il serait plus clair d'indiquer : «2 options de vente».
. Résidence Breteuil : la question que son représentant a posée est : quel devenir pour l'alternateur et la cabine insonorisante ? (et non « quel devenir du sarcophage et de l'alternateur » ?).

Le CR est adopté à l'unanimité.

II/ INFORMATIONS DU SYNDIC

1. Fonction Achat : présentation par F. Le Moign (cf. PJ slides 5 à 9)

L'arrivée de Frédéric Le Moign permet de concrétiser des évolutions demandées depuis un certain temps et exprimées spécifiquement lors des groupes de travail du séminaire : professionnaliser la fonction Achat, améliorer le suivi des contrats, diversifier les fournisseurs.
Frédéric Le Moign a travaillé sur ces 3 sujets et mis en place les outils adéquats :

. Meilleure visibilité sur les contrats d'exploitation (cf. slides 5 et 6) : recensement de tous les contrats et de leurs caractéristiques pour l'ensemble des Résidences et centralisation dans un fichier partagé entre les gérantes. L'intégration de cet outil dans ALTAIX va permettre de raisonner en engagements, facilitant ainsi le contrôle budgétaire.

. Meilleur contrôle des fournisseurs (cf. slides 7 et 8) : mise en place des vérifications légales des fournisseurs via la plateforme ACTRADIS.

. Mise en concurrence et diversification des fournisseurs (cf. slide 9) : exemple avec le renouvellement signalétique des résidences. 4 sociétés ont été consultées, 3DS a été retenue avec un test sur 3 Résidences (budget divisé par 2 vs. le fournisseur pressenti).

2. Rappel Vigik+ : présentation par F. Le Moign (cf. PJ slides 10 à 14)

Pour rappel : mise en place de la technologie Vigik+ en remplacement de Vigik en 2030 afin de renforcer la sécurité des contrôles d'accès.
Afin de s'y préparer, un appel d'offres a été mené par la gérance et la société URMET a été retenue.
Les différentes tarifications sont indiquées slide 11, les engagements du fabricant slide 12.
A noter :
- le choix a été pris de conserver les badges Vigik+ sans recourir aux smartphones.
- le module GSM permet désormais à la gérance de gérer tous les badges.
- la mise en place de badges de différentes couleurs selon les utilisateurs (fournisseurs, gérantes…), plus facilement identifiables.

Questions/Remarques des Résidences :
. Résidence Passy : demande d'associer aux badges Vigik+ les accès aux courts de tennis et aux piscines afin de mieux contrôler les accès et éviter l'utilisation des équipements par des personnes extérieures à Parly2.

Réponse : c'est une évolution intéressante, qui sera étudiée.

. Résidence St Cloud : question sécurité : qui a le droit d'entrer dans la résidence ?
Réponse : les démarcheurs et les livreurs ne sont pas autorisés à entrer dans les Résidences. En pratique, ils y accèdent grâce aux badges Vigik qui sont dupliqués.
Les badges Vigik+ sont présentés comme infalsifiables.

. Résidence Auteuil :
- quid de l'accès au couloir des caves/au local à vélos ?
Réponse : Vigik+ permet de gérer les accès individuellement, selon les autorisations définies par la gérance.
- comment sera géré l'accès des fournisseurs et des entreprises : disposeront-ils d'un badge Vigik+ permanent ou uniquement lors de leurs interventions ? Devront-ils passer par l'intendant ?
Réponse : plusieurs niveaux d'accès ont été définis notamment pour les interventions de désincarcération et les intervenants réguliers. Pour ces derniers, chaque Résidence pourra choisir le mode de fonctionnement : passage par l'intendant ou attribution d'un badge.

. Résidence Orangerie : est-il possible de limiter l'accès dans le temps d'un badge?
La réponse est positive.

. Résidence Pré Catelan : quid des services d'urgence ?
Réponse : ils ont accès à tout.

. Résidence Iéna :
- les tarifs : qu'est-ce qui a été négocié avec le fabricant et que doivent négocier les Résidences ?
Réponse : le prix du matériel Vigik+ a été négocié directement avec URMET, le fabricant. Pour l'installation, trois installateurs certifiés pourront intervenir, sans exclusivité. Chaque Résidence pourra donc choisir son installateur, qui appliquera les tarifs négociés pour le matériel. Les Résidences pourront négocier directement avec l'installateur le coût de la main-d'œuvre et de l'installation.
- quid de la maintenance ?
Réponse : il n'y a pas d'obligation de contrat sur ce point.

. Résidence St Cloud : les accès à distance aux boxes ou aux allées équipées de chaînes pourraient-être concernés par Vigik+ ?
La réponse est négative, les dispositifs sont indépendants du système Vigik+.

. La Résidence St Augustin est déjà passé en Vigik+ et a rencontré des problèmes techniques liés à la vétusté des installations précédentes. Une réunion est prévue pour faire le point sur les problèmes rencontrés. Ce retour d'expérience pourra être partagé avec les autres Résidences.

. Résidence Opéra : l'installation de Vigik+ est compatible avec les platines remplacées récemment.

3. Point RH

Jean-François Le Drian intervient et présente l'organigramme de la gérance slide 15.
Les derniers mouvements du personnel sont indiqués slides 16 à 18. Ils concernent les services mutation, comptabilité, dépannage (départs à la retraite/recrutements), RH (recrutement à mi-temps).

Les recrutements ont été anticipés pour une organisation optimisée de la gérance, notamment sur la fonction comptable (gestion du risque opérationnel en cas de départ de P.A. Tortochaut).
La masse salariale reste conforme au budget.

Questions/Remarques des Résidences :
. Résidence Neuilly : qui est le supérieur hiérarchique des intendants ?
Réponse : les gérantes.

4. Dématérialisation des AG des Syndicats Secondaires

Jean-François Le Drian intervient, cf. slide 19.
Afin de pouvoir proposer des envois dématérialisés, il est nécessaire d'obtenir au préalable la certification de l'adresse mail pour chaque copropriétaire qui souhaite en bénéficier.
Une campagne de collecte de certification des e-mails et des consentements a été lancée depuis le 20/09 (dans les boîtes aux lettres et par courrier aux propriétaires bailleurs).
L'objectif est donc de pouvoir tester les envois électroniques cette saison pour les PV des dernières AG SS 2026 (pas de conséquence financière pour les intendants qui sont rémunérés sur la distribution des convocations).
Le prestataire retenu pour les lettres recommandées électroniques en ligne est AR24 (filiale de La Poste).

Questions/Remarques des Résidences :
. Résidence Ranelagh : les adresses mails doivent-elles être certifiées chaque année ?
La réponse est négative.
Le copropriétaire doit signaler à la gérance son éventuel changement d'adresse mail. Lors d'une vente, le consentement sera désormais demandé à l'acquéreur dans le formulaire de mutation.

. Résidence Passy : quel sera le coût vs. celui de la Poste ?
Réponse : l'avis électronique sera nettement moins élevé (coût à affiner) et permettra d'importantes économies.

. Résidence Orangerie : il n'est question que de la dématérialisation de l'envoi, non du vote ?
Réponse : la dématérialisation du vote, qui concernerait uniquement les votes par correspondance, est actuellement à l'étude.

Dorothée Bilger conclut :
. sensibiliser les copropriétaires sur le taux de participation aux AG, en baisse et sur l'importance de retourner le formulaire de consentement (cf. coûts liés aux envois en recommandé des PV).
. la dématérialisation est bien prise en compte dans la réflexion menée par le Bureau sur les missions et la rémunération des intendants.

III/ INFORMATIONS DU BUREAU

1. Actions suite aux épisodes de canicules de l'été 2026 (cf. slides 20 et 21)

Dorothée Bilger rappelle que des autorisations exceptionnelles et temporaires de dispositifs de climatisation mobiles avec sortie extérieure ont été accordées en juillet.
Les règles prévues au règlement de copropriété sont désormais rétablies.

Dès le début du mois de juillet, le Bureau a demandé au Syndic de travailler sur le sujet du rafraichissement du bâti avec l'objectif suivant : proposer pour fin septembre 2026 un état des lieux de l'ensemble des mesures envisageables, réparties en mesures individuelles (avec financement privatif) susceptibles d'être mises en œuvre pour l'été 2027 et mesures collectives, applicables sur le plus long terme.
Frédéric Le Moign a fourni le document demandé qui doit maintenant être analysé.
A noter : des copropriétaires qualifiés sur le sujet se sont proposés pour travailler bénévolement avec le syndic.

Méthodologie de travail proposée :
- Travail avec le Bureau d'ici la fin d'année afin d'identifier des pistes concrètes, spécifiquement pour les mesures de court terme (prix, faisabilité technique) avec les apports techniques de Engie, E&S et l'architecte.
- Présentation / débat au CSP à l'occasion d'une réunion dédiée le jeudi 7 janvier.

Questions/Remarques des Résidences :
. Résidence St James :
- La possibilité de solutions collectives est-elle toujours ouverte ? La Résidence rappelle qu'une étude, menée il y a 5 ans par l'architecte Croué, avait conclu qu'aucune solution collective n'était techniquement et économiquement viable.
Réponse : la priorité n'était pas identique à l'époque (pas de sentiment d'urgence comme celui ressenti cet été).
Les technologies ont un peu évolué mais n'apporteront sans doute pas de solution miracle. Des choix devront être posés (solutions privatives, semi-collectives ou collectives) Des méthodologies seront définies en fonction des options retenues et des contraintes (cf. la place disponible sur les toitures-terrasses pour l'installation de climatisations privatives).

- Aborder également la question de l'évacuation de la chaleur, particulièrement importante en fin d'après-midi dans les étages.
Réponse : ce sujet est pris en compte dans l'étude.
Le représentant de la Résidence St Michel indique que les stores permettent une réelle amélioration du confort thermique et offrent une bonne protection contre la chaleur.
Réponse : l'efficacité dépend du type de store installé.

. Résidence Orangerie : le panneau en bois créé par l'architecte Croué devait être démontable. Faut-il demander aux copropriétaires qui l'ont installé, de le démonter ? Son maintien est-il prévu parmi les mesures envisagées à court terme ?
Réponse : précision : le panneau de bois est pérenne et permet la sortie d'un tuyau proprement, en conservant l'esthétisme des façades. Ce dispositif est autorisé, aucun démontage n'est demandé.

. Résidence Varenne : Le dispositif est démontable afin de permettre aux copropriétaires de le retirer en hiver et éviter les déperditions de chaleur.

. Résidence St Cloud : est-il envisagé de réaliser un benchmarking des solutions retenues par d'autres grands ensembles ?
Réponse : la 1e étape de la réflexion est d'étudier les différentes solutions. Le benchmarking sera la 2e étape.

2. Appel d'offres Thuyas

Dorothée Bilger intervient, cf. slide 22.
Constat : + de 1000 pieds sont à remplacer sur l'ensemble de la Copropriété, suite à la canicule de cet été (environ 10% du parc).
Toutes les Résidence sont impactées, une mutualisation des remplacements pourrait être envisagée. Actuellement, les Résidences remplacent les thuyas par 3 variétés réputées plus résistantes : ifs, cupressus ou photinias.

Les questions/remarques des Résidences portent sur : le prix des ifs ; la résistance des jeunes ifs à la chaleur (morts par effet de chaud cet été); la capacité d'un fournisseur à approvisionner un volume important de plants et leurs délais de livraison ; la possibilité d'une prise en charge par l'assurance (réponse : les dommages constatés ne relèvent pas du contrat d'assurance de la Copropriété) ; la date de plantation (avant février) ; les essences autorisées ou non.

Réponses : pour maintenir l'harmonie, seules les 3 essences évoquées sont retenues.
L'objectif de cette proposition est de faire baisser les coûts, mais non de compliquer la relation des CSS avec leurs prestataires. Il convient donc d'étudier un appel d'offres externe mais également d'interroger nos fournisseurs habituels pour les sensibiliser à cet « effet de masse ».

Question de principe : les membres du CSP sont-ils favorables à la mutualisation de l'appel d'offres pour 1, 2 ou 3 variétés ?
Vote : 1 abstention (Résidence St Cloud)
=> les membres du CSP sont d'accord pour mutualiser l'appel d'offres.

Celui-ci sera lancé sans attendre afin d'identifier les possibilités puis les besoins de chaque Résidence seront recensés pour cette année et l'année prochaine.

3. Géothermie

Dorothée Bilger intervient, cf. slide 23.
La Géothermie fonctionne à 97% depuis le 15 juillet.
L'inauguration officielle aura lieu Mardi 20 octobre 2026 de 15h à 17h sur le site.

Questions/Remarques des Résidences :
. Résidence St Michel : à quelle date les abords de la chaufferie seront-ils remis à neuf ?
Réponse : la remise en état interviendra dès que l'hydrant (situé près de la chaufferie et cassé lors d'une manœuvre) sera réparé (délai long de la SEOP) et les opérations de manutention terminées.

. Résidence St Cloud : compte tenu de la hausse du prix du gaz, quelles économies ont été réalisées depuis la mise en place de la géothermie ?
Réponse : il convient d'attendre la prochaine saison de chauffe pour mesurer réellement les économies réalisées.

. Résidence St Honoré : le volume de gaz et son prix d'achat étant connus, une première estimation des économies peut d'ores et déjà être communiquée.
Réponse : une esquisse de calcul pourra être présentée au prochain CSP.

4. Promotion de la Copropriété :

Dorothée Bilger intervient, cf. slide 24.
La Copropriété a été mise à l'honneur dans plusieurs articles de presse consacrés à la géothermie, ainsi que dans un reportage diffusé au journal de 20 heures de TF1.

Remarques des Résidences : certains intendants regrettent de ne pas avoir été cités dans le reportage (Résidence George V) ; ils expriment par ailleurs le sentiment que leur rôle et leur contribution sont insuffisamment reconnus par la Direction (Résidence Palais Royal).
Réponse : les intendants ont bien été évoqués dans l'interview mais ce passage a été coupé au montage (pas de droit de regard sur le reportage final). Jean-François Le Drian en a informé les intendants.

Les membres du CSP remercient le Bureau pour son action.

5. GT Site internet – Information Parly.com

Dorothée Bilger intervient, cf. slide 24.
. Appel à candidatures auprès des copropriétaires disposant de compétences en informatique et réseaux afin de renforcer le groupe de travail.
. Réunion Parly.com : mercredi 16 décembre à 19h00 (avant le CSP) afin de faire le point sur le site sans attendre l'AG de Parly.com du mois d'avril.

IV/ INFORMATIONS DES COMMISSIONS

1. Commission Mixte

Dorothée Bilger intervient, cf. slide 25.
Une nouvelle réunion se tiendra début novembre. Les membres du CSP sont invités à transmettre en amont les sujets qu'ils souhaitent voir abordés.

. Résidence Trocadéro : où en est le sujet échanges de parcelles avec la Mairie ?
Réponse : le dossier est finalisé côté CSP et est entre les mains de la Mairie.

2. Commission Mixte

Gilles Laturnus intervient, cf. PJ.
Les points suivants sont abordés :

. Conduite du projet ;
. Avancement des études ;
. 3e vague en discussion : Rivoli, St Germain, Iena, Etoile, George V, Auteuil, St Augustin, Ranelagh.
. Convention de partenariat avec Michaud : un nouveau totem de recharge « tout-en-un » est présenté, plus élégant (reste à charge inférieur à 1000€).

Questions/Remarques des Résidences :
. Résidence Solférino : il serait intéressant d'avoir, pour le prochain CSP, le visuel de la borne avec les dimensions.
Réponse : largeur : 45 et profondeur : 20/25.

. Résidence St Michel : serait-il possible de réaliser une mise en situation sur 2 places tests afin d'apprécier le rendu et quid de la couleur, l'harmonie sera-t-elle respectée ?
Réponse : la nouvelle structure de l'enveloppe du totem conduit à reporter la réflexion sur le choix de la couleur.

. Résidence Trocadéro : compte tenu de l'épisode caniculaire de cet été, la température de service des bornes extérieures a-t-elle été vérifiée afin de prévenir d'éventuels risques de panne ?
Réponse : ce point sera vérifié. Les bornes elles-mêmes ne génèrent pas de chaleur.

. Résidence St Michel : quid des transformateurs en cas de canicule ?
Réponse : pas de difficulté particulière identifiée ; le matériel est conçu pour être robuste et limiter les interventions.

. La Résidence Palais Royal a reçu une lettre de sa gérante, demandant de proposer à l'AG de la Résidence une résolution pour une provision spécifique, comprise entre 5K€ et 10K€, destinée à financer les éventuels travaux induits par la campagne IRVE à venir. Le CSS a refusé de proposer cette résolution. Le CSS a également reçu un rapport d'ENEDIS indiquant notamment les travaux qui seraient à la charge de la Copropriété.
Le CSS refuse toute dépense à la charge de la Copropriété conformément au principe d'origine, convenu par Jean-François Le Drian, selon lequel le coût des bornes électriques est à la charge exclusive du demandeur de bornes et non à la charge de l'ensemble des copropriétaires.
Réponse : les principes généraux sont effectivement définis dans le code de l'énergie. Ainsi, les copropriétés n'ont rien à financer sur les infrastructures de réseau.
Jean-François Le Drian confirme que seule la reprise de l'enrobé de couleur est à la charge de la Copropriété. Sa position sera ferme vis-à-vis d'Enedis sur ce point, en conséquence, aucun coût annexe ne sera présenté en AG.

V/ QUESTIONS DIVERSES

. Résidence Solférino :
- La Résidence organise une réunion d'information le 25 septembre à l'attention de ses copropriétaires sur le 3PT. Objectif : les sensibiliser à l'intérêt de rejeter le 3PT et par conséquent de voter « pour » la résolution qui prévoit son rejet.
- Comment le 3PT est-il transmis aux copropriétaires ?
Réponse : un lien figure sur la convocation.
A noter : si le 3PT n'est pas voté, il devra être de nouveau présenté à l'ODJ de la prochaine AG.

. Résidence Orange : durant l'été, en raison de la chaleur, 2 bandeaux en bois, situés sur les pignons sud des Résidences Orangerie et Varenne, sont tombés. Compte tenu des risques, une étude a été demandée avec des préconisations de renforcement de leur fixation. L'étude sera partagée.

. Résidence Ranelagh : lors d'un CSP, Jean-François Le Drian avait indiqué que la Résidence percevrait 1 000 € au titre des travaux RSE. Cette somme n'apparaît toutefois pas dans les comptes de la Résidence.
La Résidence Orangerie confirme que la quote-part Orangerie du remboursement RSE a bien été enregistrée dans l'exercice comptable 2026 du CSS. Le crédit apparaît dans une rubrique

"Produits divers de gestion du SS" sous le libellé "Pénalités RSE". Il est ventilé en Charges tous lots.

. Résidence George V : il avait été indiqué qu'une simulation de quote-part pour chaque copropriétaire serait jointe à la convocation (cela était le cas auparavant) et la Résidence ne l'a pas vue.
Réponse : la présentation a changé ; désormais cette indication n'est plus possible sans intervention manuelle de la comptabilité, ce qui représente une charge de travail importante et ne peut donc pas être généralisée.

PJ : Présentation CSP
Présentation IRVE

Dates des CSP : 15 octobre
19 novembre
16 décembre
7 janvier