Mesdames et Messieurs
les Présidents et Délégués des
Conseils Syndicaux Secondaires

Le Chesnay, le 30 octobre 2026

COMPTE RENDU DU CONSEIL PRINCIPAL DU 15 OCTOBRE 2026

Étaient présents ou représentés : 35/37 Syndicats Secondaires

RESIDENCES					
Auteuil	Rep Mme Decagny	**Louvre**	Mme. Rivet	**St Augustin**	Rep M. Chotard
Bagatelle	M. Comier	**Maillot**	M. Chotard	**St Cloud**	M. Fondeviole
Breteuil	Rep Mme Rivet	**Monceau**	Mme Coquier	**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	-	**Orsay**	M. de Clinchamps	**Trocadéro**	Rep Mme Decagny
Gabriel	M. Richet	**Palais Royal**	M. Vialla	**Tuileries**	M. Laturnus
George V	Rep Mme Mérelli	**Passy**	Mme Gloriod	**Varenne**	M. Descombes
Iéna	M. Jallerat	**Pré Catelan**	M. Labelle	**Garages G1**	M. Chouquard
La Muette	M. Lang	**Ranelagh**	-		
Longchamp	Mme Vadier	**Rivoli**	Mme Duquesnoy		

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

Absents excusés : Mme Cordier (Auteuil) ; Mme Jarrige (George V) ; Mme Mairesse (Ranelagh) ; M. Bounine (George V) ; M. Cahin (Breteuil) ; M. Fontaine (St Augustin) ; M. de Lavergne (Auteuil) ; M. Toussaint (Auteuil)

I/ APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CSP DU 24 SEPTEMBRE 2026

Le CR est adopté à l'unanimité sous réserve du commentaire ci-dessous :

. La Résidence St Cloud apporte la précision suivante (paragraphe III.2 « appel d'offres Thuyas ») : le vote du CSP sur la mutualisation de l'appel d'offres est un vote d'orientation et non décisionnel.

II/ DEMARRAGE DE LA SAISON DE CHAUFFE

Jean-François Le Drian intervient, cf. PJ slide 4.
Le chauffage a été mis en service le 7 octobre dernier conformément à la méthodologie adoptée depuis plusieurs années (température/pluviométrie).
Grâce à la géothermie, le coût marginal est inférieur à celui d'une solution 100 % au gaz : le coût est composé pour la plus grande part, de deux éléments fixes (exploitation et investissement) et pour une moindre part, d'une variable qui évolue en fonction du prix de l'électricité (voir formule sur le slide).

Questions/Remarques des Résidences :
. Résidences St Honoré/La Muette : quel est le montant des économies réalisées ?
Réponse : le recul est encore insuffisant à ce stade pour donner un chiffre ; une première estimation sera présentée au CSP de décembre.

. Résidence Solférino : le prix du gaz qui serait utilisé en complément est-il compris dans la formule du coût du chauffage ?
Réponse : si le recours au gaz est nécessaire, son coût viendrait s'ajouter en complément du coût de la chaleur géothermale fixé par la formule.

. Résidence St Michel :
- rappel : les coûts de fonctionnement de la géothermie sont estimés à environ 25 €/MWh.
- le prix de l'électricité est indexé sur celui du gaz. Quel est l'impact d'une variation du prix du gaz sur le prix de l'électricité ?
Réponse : le prix de l'électricité est influencé par celui du gaz, notamment à l'échelle européenne. En France, cette dépendance est atténuée par la part importante du nucléaire dans la production d'électricité.

. Résidence La Muette : la Copropriété a déjà acheté son gaz jusqu'au 30 juin 2027. A conditions équivalentes et pour des températures hivernales comparables, peut-on s'attendre à une hausse du coût du gaz pour l'hiver 2027-2028 par rapport à l'hiver 2026-2027 ?
Réponse : sur la base des prix actuels, une augmentation serait inévitable. Cependant les cours demeurent volatiles.

III/ SAISON PISCINE

- Frédéric Le Moign intervient, cf. slides 5 à 10.
. Fréquentation des piscines : en forte hausse (+30% en moyenne d'une année sur l'autre depuis 2023), le mois de juin a été le plus fréquenté sur l'ensemble des bassins.
. Incivilités : au nombre de 59 en 2026, cf. slide 10.
En réponse à la question des Garages G1, la police n'a pas eu à intervenir.

- Dorothée Bilger intervient, cf. slide 11.
. Nouvelles règles d'attribution des cartes : elles ont été mises en place l'an dernier en raison des dérives constatées dans la distribution des cartes de piscine.
Ces règles ont été complétées par l'élaboration d'un flyer sur les règles de « savoir-vivre ».
Il s'agit aujourd'hui de tirer des conséquences de ces nouvelles règles et de l'augmentation de la fréquentation.

. Constitution d'un groupe de travail : si l'accès aux piscines est considéré comme participant aux actions de rafraichissements : proposition de constituer, sous le pilotage de la gérance, un groupe de travail réunissant les représentants des commissions piscines et un intendant.

Missions : analyser l'évolution de la fréquentation, examiner les adaptations nécessaires en matière de règlement, d'interventions techniques et de nombre de surveillants.

Objectifs : soumettre à l'AG 2027 une modification du règlement, notamment pour réserver l'accès aux piscines aux seuls résidents et adapter les pratiques en vue d'une application dès la saison 2027.

Questions/Remarques des Résidences :
. Résidence St Cloud : les piscines ont-elles une capacité maximale autorisée ?
La réponse est positive, la capacité maximale est de 150 personnes simultanément dans l'eau.

. Résidence St Michel : dispose-t-on d'informations sur la qualité de l'eau en lien avec la hausse de la fréquentation des piscines ? La consommation accrue de produits de traitement entraîne une hausse des coûts. Il serait intéressant d'étudier une éventuelle corrélation entre ces différents facteurs.
Réponse : Une fréquentation accrue augmente les apports de matières organiques dans l'eau, favorisant la formation de chloramines (affectent la qualité de l'eau). Les entreprises d'entretien ajustent les traitements dès qu'un déséquilibre est constaté.

. Résidence Longchamp : aborder le comportement des surveillants de baignade et leur nombre. La représentante souhaite participer au groupe de travail.
Réponse : le groupe de travail qui sera mis en place réunira l'ensemble des membres des commissions piscines. Il aura pour mission de recenser l'ensemble des problématiques et de proposer des solutions avec leur éventuel impact financier.

. Résidence Orsay : il serait souhaitable de mieux organiser les commissions piscines (cf. dates et horaires des réunions parfois fixés unilatéralement et communiqués au dernier moment, souvent en milieu d'après-midi, ce qui rend la participation difficile pour certains membres).
Réponse : le travail effectué par le groupe de travail sera indépendant de celui des commissions piscines.

Votes :
. Intérêt de se donner les moyens d'accompagner la hausse de fréquentation des piscines ?
- vote : pour à l'unanimité des membres du CSP

. La création d'un groupe de travail est-il pertinent ?
- vote : pour à l'unanimité des membres du CSP

Frédéric Le Moign prend en charge ce sujet et organisera rapidement une réunion du groupe de travail.

IV/ APPEL D'OFFRES ARBUSTES

Dorothée Bilger intervient, cf. slide 12.
. Le dernier recensement fait état de 4 000 pieds morts sur l'ensemble des résidences.
. Rappel : harmoniser les haies séparatives en privilégiant un nombre limité d'essences communes (ifs, cupressus et photinias).
. Lors de son intervention pour l'étiquetage des arbres de la Copropriété, Sylvavenir a recommandé de ne pas précipiter les remplacements dès cette saison compte tenu du manque de pluie persistant et donc de l'incertitude quant aux arbustes qui pourront se régénérer.
. Idée : afin de pouvoir négocier les prix, recenser les résidences qui prévoient de procéder à de nouvelles plantations cet hiver et pour quel budget.

Questions/Réponses des Résidences :
. Résidence Maillot : réfléchir au choix des essences en tenant compte de leurs besoins respectifs en matière d'entretien.

. Résidence St Michel : importance de replanter rapidement les végétaux, idéalement en hiver, afin de favoriser leur enracinement. Cependant, la reprise des plantations dépendra également de de l'arrosage l'année prochaine, dont on ne sait pas encore s'il sera autorisé.

. Résidence Tuileries : les arrêtés préfectoraux autorisent l'arrosage des jeunes plantes.

. Résidence Chaillot : dans le cadre d'une commande groupée, qui plante, qui apporte le terreau, qui dessouche les thuyas morts ?
Réponse : ces questions seront posées aux prestataires dès lors qu'une première estimation de prix sera disponible.

. Résidence Orangerie : quelles actions réaliser dans l'immédiat pour favoriser la régénération naturelle ?
Réponse : la question sera posée.

Conclusion : les Résidences intéressées sont invitées à transmettre leur planning prévisionnel de plantations pour l'hiver 2026, accompagné d'une estimation budgétaire.
Les besoins globaux seront évalués et serviront de base pour négocier les prix auprès des prestataires. Les Résidences sont libres de participer à cette démarche.

Une liste des essences d'arbres (élaborée par la Commission Espaces Verts) à privilégier dans le contexte de réchauffement climatique est jointe au CR.

V/ INFORMATIONS DU SYNDIC

JFLD intervient, cf. slides 13 et 14 et fait le point sur :
1. Dématérialisation des convocations / PV des AG.
Objectif : un maximum de PV d'AG envoyés dès cette année.

Réponses aux questions des copropriétaires :
. Le coût de l'avis électronique est bien moindre : 2,80 € TTC pour l'avis électronique vs 7,80€ TTC pour le papier.
. Champ de la dématérialisation : convocation et PV des AG. A suivre : les avis de virement pour les fournisseurs puis les appels de fonds.
. Stockage de données : non nécessaire car il s'agit d'une opération ponctuelle (one shot).
. Retour au papier possible si le copropriétaire le souhaite (demande écrite à faire au syndic).

Questions/Réponses des Résidences :
. Résidence Pré Catelan :
- Envoi des convocations par voie électronique : ce projet est évoqué depuis trois ans et toutes les convocations devaient être envoyées par voie électronique cette année. Le constat est donc celui d'un retard dans sa mise en œuvre.
- un multi propriétaire de lots a reçu 3 à 4 formulaires de demande de certification d'adresse mail ; l'IA devrait permettre de simplifier la procédure avec un seul document.
Réponse : l'envoi des formulaires a été effectué par le logiciel Altaïx, cette opération n'étant pas réalisable avec l'IA.

. Résidence Passy : quid des pouvoirs dans le cadre de la dématérialisation ?
Réponse : pour les convocations qui seront envoyées cette année, les copropriétaires devront imprimer eux-mêmes leur pouvoir et formulaire de vote par correspondance.
A partir de l'année prochaine, les formulaire de vote par correspondance seront également dématérialisés.

. Garages G1 : peut-on rappeler qu'il y a un coût lié à la non-participation aux assemblées générales ?
Réponse : les copropriétaires absents et non représentés doivent recevoir le PV par lettre recommandée avec AR, ce qui engendre un coût supplémentaire.

. La Résidence Chaillot souhaiterait obtenir la simulation de quote-part de chaque copropriétaire avec la convocation.

2. Vente de la turbine et alternateur.
Le marché a évolué, notamment en raison de la demande en turbines nécessaires au fonctionnement de l'IA aux US. Une deuxième offre a été reçue, à hauteur de 450 k€, avec prise en charge de l'enlèvement. Une troisième offre est attendue.

Questions/Remarques des Résidences :
. Résidence Opéra : comment départager deux offres équivalentes ?
Réponse : les modalités de paiement seront prises en compte pour comparer les offres.

. Résidence St James : la vente permet d'éviter les frais d'entretien prévus en 2027, soit une économie supplémentaire de 90 k€ ?
La réponse est positive.

Vote : mandat donné au Syndic pour contracter si le prix est ≥ ou égal 450k€
- vote unanime des membres du CSP

VI/ INFORMATIONS DU BUREAU :

Dorothée Bilger intervient, cf. PJ slide 15.

1. Les relations avec la Mairie sont difficiles, plusieurs dossiers de la Copropriété sont toujours en attente de réponse :

. Autorisation de raccordement fibre entre centrale géothermie / chaufferie. Toujours en attente.
Suggestions des Résidences :
- envisager une connexion via la 5G (Résidence Iéna).
Réponse : la réception du signal est insuffisante.
- étudier la possibilité d'utiliser le réseau LoRa (Long Range), indépendant des réseaux mobiles traditionnels (Résidence St Michel).
Réponse : la question sera posée.

. Raccordement Garages G1. Reporté à de plusieurs reprises.
Date prévisionnelle : février 27.

. Locations de courte durée : des courriers sont adressés à la mairie pour demander la tenue d'une réunion spécifique sur ce sujet.

2. Date commission mixte :
Elle se tiendra le 9 novembre 26. Tous les dossiers en attente seront évoqués.
Inscrire à l'ordre du jour la question de l'échange patrimonial (demande de la Résidence Gabriel).
Réponse : ce sujet sera évoqué.

. Résidence Solférino : l'absence de réponse de l'administration vaut-elle acceptation à l'issue d'un certain délai ?
Réponse : Engie n'interviendra pas sans arrêté de voirie. Le syndic, en sa qualité de représentant légal de la copropriété, relancera la mairie par courrier.

VII/ INFORMATIONS RESIDENCES TESTS

1. Isolation des façades Résidence Maillot

JP Chotard intervient, cf. slide 16.
Le projet réside en l'isolation des allèges avec de la laine de roche de 14 cm d'épaisseur avec finition Enduit Ton Pierre.

L'AG du Syndicat Secondaire a donné son accord. La réalisation est prévue en 2027.

2. Compteurs d'eau individuels Résidence Etoile

Xavier Audousset intervient, cf. slides 17 à 20.
Sur la Résidence Etoile, l'installation des compteurs est faite pour la quasi-totalité des 230 logements. La mise en service est prévue à partir du 1er janvier 2027. Il convient maintenant de s'assurer du bon fonctionnement du logiciel de gestion.

Questions/Remarques des Résidences :
. Résidence Pré Catelan : quel est le délai de retour sur investissement pour l'ensemble du projet ?
Réponse : 5 à 6 ans.

. Résidence Solférino :
- Le cout de la pose de chaque compteur est de 53€. Cela inclut-il les interventions qui peuvent être plus lourdes (ex : déplacement de toilettes).
La réponse est positive.
- Quelle serait la baisse moyenne de consommation par appartement ?
Réponse : elle ne peut être estimée de manière fiable à l'échelle d'un appartement compte tenu des différences de situation et d'occupation. En revanche, à l'échelle de l'ensemble des logements équipés de compteurs, la baisse de consommation constatée est d'environ 20 %.

. Résidence Orangerie : quel serait le coût si la cuisine devait être démontée ?
Réponse : ce cas ne s'est pas présenté.

. Résidence Passy : que prévoit-on pour les résidents qui refusent l'installation de compteurs?
Réponse : la résolution votée en AG prévoit l'application d'une pénalité forfaitaire.

. Résidence Bagatelle : le relevé des compteurs est-il automatisé ?
La réponse est positive.

VIII/ POINT IRVE

Gilles Laturnus intervient, cf. PJ et présente les points suivants :
. La conduite du projet (dates),
. Le lancement du raccordement de la 3e vague (Résidences Rivoli, St Germain, Iéna, Etoile, George V, Auteuil, St Augustin, Ranelagh),
. L'avancement des études,
. La mise en situation du prototype de totem (rappel : 1 socle par place qui permet d'installer 1 totem).

Questions/Remarques des Résidences :
. Résidence Orsay :
- Quel est le calendrier prévisionnel pour les résidences non citées ?
Réponse : le planning prévoit la finalisation de toutes les études et la conclusion de toutes les conventions d'ici fin 2027 (il est demandé avant les AG secondaires fin 2027).
- Quels critères ont été retenus pour déterminer l'ordre de raccordement des Résidences ?
Réponse : l'intérêt manifesté par les résidents pour le projet et la nécessité de créer ou non un poste de transformation supplémentaire.

. Résidence Passy : quelles seront les aides de l'état ?
Réponse : la prime Advenir (prévue actuellement jusque fin 2027) propose 2 types d'aides : une aide collective pour la mise en place de l'infrastructure et une aide à l'achat de la borne.

. Résidence Pré Catelan sur l'avancement des études : quand les rapports seront-ils transmis aux Résidences ?
Réponse : les rapports sont arrivés en septembre, ils doivent être relus et corrigés. Les Résidences auront un retour d'ici une quinzaine de jours.

IX/ QUESTIONS DIVERSES

. Garages G1 :
- À la suite de la fête des Chênes Verts, des flyers proposant le rachat de véhicules ont été retrouvés sur les voitures. Quelle démarche pourrait être engagée auprès de l'annonceur pour faire cesser cette pratique ?
Réponse : le syndic prend le sujet.
- Constat de tentes de SDF sur la Copropriété de Parly2.
Réponse : un signalement a été réalisé et les SDF pris en charge. Le GPO (Groupe de Partenariat Opérationnel avec participation notamment de la Police Municipale, Nationale et de la Mairie) est informé.

. Résidence Iéna :
- Document 3PT : la Résidence a renoncé à le présenter en AG cette année en raison de nombreuses erreurs. Malgré une demande de rendez-vous pour obtenir des explications, l'architecte a refusé de rencontrer la Résidence, ce qu'elle juge anormal.
Réponse : une explication sera demandée à l'architecte.
- Extranet : que faire si l'e-mail de réinitialisation du mot de passe n'est pas reçu ?
Réponse : s'adresser à Aigline, à l'accueil (aigline.durupt@scc.fr).

. Résidence Pré Catelan : 2 demandes :
- Veiller à ce que les adresses e-mail soient systématiquement placées en copie cachée (Cci) lors des envois afin de préserver la confidentialité des destinataires.
- La Commission Harmonie de Parly2 doit légiférer sur la poussée spontanée de lierre sur les balcons et les façades – c'est une dérive préoccupante.
Réponse : le Bureau est conscient de l'urgence de relancer cette Commission.

PJ : Présentation CSP
Liste essences à privilégier
Présentation IRVE

Dates des CSP : 19 novembre
16 décembre (mercredi)
7 janvier