ANNEXE

PLAN DE TRAVAUX LONGCHAMP

Préserver, moderniser et valoriser notre résidence

Longchamp 2026

Une trajectoire de travaux progressive : entretenir, moderniser et anticiper les besoins structurants de la résidence.



BILAN DES ACTIONS

Les améliorations déjà engagées

1

Façades des bâtiments

Entretien quadriennal des façades

2

Ascenseurs

Programme de modernisation des portes palières

3

Peintures

Remise en état des peintures des parties communes

4

Locaux techniques

Remise en état / amélioration des locaux techniques

5

Marbre

Rénovation et remise en état des marbres des halls et escaliers

1 Façades des bâtiments

Entretien quadriennal des façades

Les façades font l’objet d’un entretien quadriennal destiné à préserver durablement l’aspect et l’état des bâtiments. Chaque campagne comprend la lasure des boiseries, le décapage et la remise en peinture des garde-corps métalliques, ainsi que la reprise des peintures des parties en béton quand nécessaires.

Calendrier de la campagne

Face	2025	2026	2027	2028	2029
Sud	●				
Ouest		●			
Nord				●	
Est					●

2027 : année blanche

Financement

Les campagnes d’entretien des façades sont financées sur le budget courant de la résidence, selon un principe récurrent commun à l’ensemble des résidences de Parly 2.

2 Ascenseurs

Programme de modernisation des portes palières

La résidence est engagée dans un programme de modernisation des portes palières d’ascenseur d’origine, devenues vieillissantes, lourdes et difficiles à manœuvrer. Elles sont progressivement remplacées par des portes à ouverture automatique.

Calendrier de la campagne

Programmation définie par le prestataire en fonction de l’état d’usure des portes existantes.

Square	2024	2025	2026	2027
Monade	bât. 1 et 2	bât. 3 et 5	bât. 7	
Soltikoff		bât. 1 et 6		bât. 2, 3, 4 et 5
Reliance			bât. 3, 5 et 7	bât. 1

Financement

La campagne est financée par un appel de fonds complémentaire voté en Assemblée générale en 2023. Le financement prendra fin à échéance 2027, avec l’achèvement du programme.

3 Peintures

Remise en état des halls

Les plafonds des halls ont fait l’objet d’une reprise ciblée, comprenant le traitement des cloques, traces et fissures, ainsi que la remise en peinture des surfaces. Lorsque cela était nécessaire, un entoilage a également été réalisé sur les plafonds qui n’en étaient pas encore équipés, afin d’améliorer la tenue et la durabilité des finitions.

Programmation

Les travaux sur les plafonds ont été réalisés en 2026 et sont désormais achevés. Les zones verticales, notamment les soubassements d’escaliers, seront traitées après la réfection des marbres, afin d’éviter toute détérioration des peintures lors de ce chantier.

Financement

Les travaux ont été financés sur le budget courant dédié à l’entretien des bâtiments, sans appel de fonds complémentaire.

4 Locaux techniques

Réorganisation et sécurisation des espaces

Au cours de l’exercice 2026, les locaux techniques de la résidence ont été réorganisés afin de clarifier leur usage, supprimer les stockages inadaptés et sécuriser les accès.

Certains espaces avaient progressivement perdu leur fonction initiale, avec par exemple des fournitures de ménage stockées dans les locaux Internet, créant un risque de détérioration des installations.

Cette remise en ordre a permis d’aboutir à une organisation désormais clairement définie :

- 3 locaux ménage, soit un par square ;
- 3 locaux Internet, soit un par square ;
- 2 locaux dédiés au gardien pour le stockage du petit matériel ;
- 1 local dédié au Conseil syndical secondaire (CSS) pour son petit matériel.

Les anciennes serrures à clé ont été remplacées par des serrures à code, afin de mieux sécuriser les accès, limiter les pertes ou circulations de clés et faciliter la gestion des changements de prestataires.

Financement

Les travaux ont été financés sur le budget courant dédié à l’entretien des bâtiments, sans appel de fonds complémentaire.

5 Marbre

Rénovation et remise en état des marbres des halls et escaliers

Présent depuis l’origine de la résidence, le marbre des halls et des escaliers constitue un élément caractéristique des parties communes de Longchamp.
Il n’avait jusqu’à présent jamais fait l’objet d’une réfection d’ensemble.
Après plusieurs décennies d’usage, il présente aujourd’hui des signes marqués d’usure et de dégradation, rendant nécessaire une intervention plus complète.

Le programme engagé vise à remédier à ces dégradations, notamment par la reprise des parties cassées et des joints usés, qui permettra de retrouver des surfaces continues et soignées. Le ponçage puis la cristallisation permettront ensuite d’atténuer le ternissement et l’assombrissement de la pierre, d’uniformiser son aspect et de lui redonner sa brillance naturelle et son éclat.

Programmation

Les travaux seront réalisés en deux phases : au cours du dernier trimestre 2026, puis durant le premier semestre 2027, afin de permettre une intervention progressive sur l’ensemble des bâtiments.

Square	T4 2026	T1 2027	T2 2027
Monade	●		
Soltikoff		●	
Reliance			●

Financement

Le programme est financé par un appel de fonds complémentaire voté en Assemblée générale en 2025, qui prendra fin en 2027.

HORIZON 2027

Poursuivre la modernisation de Longchamp

1

Migration vers VIGIK+

Mise en conformité du système de contrôle d’accès

2

Amélioration de la loge d’intendance

Réaménagement et amélioration des conditions d’accueil et de travail

1 Migration vers VIGIK+

Mise en conformité du système de contrôle d’accès

À l’initiative de l’Association VIGIK, le système historique VIGIK de contrôle d’accès des professionnels est progressivement remplacé par VIGIK+, nouvelle génération du dispositif destinée 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’accès des professionnels habilités utilisant VIGIK — notamment La Poste, Enedis, GRDF ou Orange — et les badges actuels des résidents ne fonctionneront plus et ne pourront plus être délivrés. La migration vers VIGIK+ est donc nécessaire pour assurer la continuité des accès à la résidence.

À Longchamp, les équipements d’interphonie n’étant pas homogènes d’un bâtiment à l’autre, la migration sera adaptée à l’âge et à la compatibilité des installations existantes :

- Platines récentes mais non encore compatibles VIGIK+ : l’installation existante sera conservée et complétée par un module VIGIK+.
- Platines devenues obsolètes : elles seront entièrement remplacées par un nouvel équipement compatible intégrant VIGIK+.



Programmation

Le déploiement de VIGIK+ à Longchamp est prévu à compter de 2027. Compte tenu du déploiement simultané à l’échelle de Parly 2 et du nombre important de résidences concernées, certaines interventions pourront se poursuivre en 2028, en fonction du calendrier opérationnel du prestataire.

Reliance		Monade		Soltikoff	
Remplacement complet	**3, 5, 7**	Remplacement complet	**1**	Remplacement complet	**2, 4, 5, 6**
Module VIGIK+	**1**	Module VIGIK+	**2, 3, 5, 7**	Module VIGIK+	**1, 3**

Financement

Le financement de la migration vers VIGIK+ fera l’objet d’un appel de fonds complémentaire, soumis à l’approbation des copropriétaires lors de l’Assemblée générale 2026.

2 Amélioration de la loge d’intendance

Adapter les espaces et les services aux nouveaux usages

Réaménagement de la loge

La loge d’intendance n’était plus adaptée aux conditions actuelles d’exercice de la fonction. L’espace de travail, limité à environ 6 m², entièrement vitré, non chauffé et non isolé, était particulièrement inconfortable en hiver et devenu trop exigu pour accueillir les équipements désormais nécessaires au quotidien : ordinateur, imprimante, documents et petit matériel. L’augmentation du nombre de colis réceptionnés pour les résidents avait encore accentué ces contraintes.

Cette configuration ne permettait pas non plus d’accueillir convenablement les résidents, les échanges s’effectuant le plus souvent devant la loge, à l’extérieur, y compris par mauvais temps.

Dans le cadre du recrutement du nouvel intendant, l’amélioration de ces conditions de travail et d’accueil a donc été intégrée aux engagements pris. En 2026, une partie de l’espace salon du logement de fonction a été cloisonnée afin de créer un véritable espace dédié à l’intendance, permettant désormais de travailler dans de meilleures conditions et d’accueillir les résidents à l’intérieur, dans un espace adapté, plus confortable et propice aux échanges.

Création d’un espace dédié au dépôt des colis

L’évolution des modes de vie et l’augmentation des livraisons rendent nécessaire l’adaptation des espaces 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 et des risques de dégradation liés à leur exposition aux intempéries.

Un espace dédié au dépôt des colis sera prévu dans la loggia vitrée, libérée à la suite du réaménagement de la loge d’intendance. Lorsque l’intendance sera fermée, les livreurs pourront y déposer les colis dans un bac prévu à cet effet. Cette organisation apportera une réponse simple et adaptée.

Une transition financière maîtrisée vers le plan 2028-2032

Depuis 2024, les travaux engagés ont été programmés avec un objectif constant : améliorer et moderniser la résidence sans augmenter le niveau global des charges, hors hausses imprévues et non maîtrisables, comme le bond du coût de l’énergie subi sur les exercices 2024 et 2025.

À fin 2027, les campagnes de travaux en cours — modernisation des portes d’ascenseurs, rénovation des marbres et migration vers VIGIK+ — seront achevées et leurs financements soldés.

La résidence retrouvera ainsi sa pleine capacité d’investissement afin d’aborder dans les meilleures conditions les travaux identifiés par l’architecte-conseil dans le PPPT et déclinés, pour Longchamp, dans le programme de travaux 2028-2032 présenté dans cette dernière partie de l’annexe.

PLAN PLURIANNUEL 2028-2032

Anticiper les travaux structurants

1

Réfection des toitures-terrasses

Programme pluriannuel de rénovation des étanchéités et d?amélioration de l?isolation

2

Réfection du réseau de canalisations

Programme progressif de réparation et de renouvellement du réseau

3

Ramonage des conduits de ventilation

Entretien du réseau principal de ventilation

4

Mise aux normes des armoires électriques

Programme de mise en sécurité et de mise à niveau des installations électriques

Contexte

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.

Il constitue un outil d'aide à la décision pour les copropriétaires, permettant d'anticiper les dépenses futures, de planifier les investissements nécessaires et d'assurer la pérennité du patrimoine immobilier collectif.

ÉTAT DES ÉQUIPEMENTS

Chaque équipement ou ouvrage est évalué selon son état :

BE	Bon état
EU	État d'usage
DL	Dégradations locales
ME	Mauvais état nécessitant des travaux

Une résidence globalement saine et entretenue

Le rapport met en évidence une copropriété globalement bien entretenue, qui a bénéficié au fil des années de nombreuses opérations de rénovation et de maintenance : ravalements, reprises de façades, rénovation des portes d'entrée, travaux sur les caves, démoussage des toitures, interventions sur les réseaux ou encore réfection de certaines parties communes.

De nombreux équipements sont d'ailleurs qualifiés de « bon état », d'« état d'usage normal » ou ne présentent « aucun désordre constaté ».

Le diagnostic général porté sur la résidence est donc rassurant quant à sa solidité et à son état de conservation.

Principaux enjeux identifiés par le PPPT

Le principal enseignement du PPPT concerne toutefois le vieillissement progressif de certains équipements et ouvrages, dont une partie est issue de la construction d'origine des années 1970.

Plusieurs équipements structurants approchent progressivement de leur fin de vie technique. Le défi des prochaines années consiste donc à anticiper leur renouvellement et à programmer les interventions nécessaires afin de préserver durablement le patrimoine de la copropriété, de garantir la sécurité des occupants et de maîtriser les dépenses futures.

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.

1 Toitures-terrasses

Réfection des étanchéités et amélioration de l’isolation

! Ouvrage classé en **MAUVAIS ÉTAT** (ouvrage nécessitant des travaux)

Étanchéité

L’architecte-conseil écrit : « Le complexe est en fin de vie » (page 14 du rapport). Le rapport rappelle que :

- la réfection des toitures date des années 90 ;
- les ouvrages sont hors garantie décennale ;
- plusieurs infiltrations ont déjà été constatées ;
- les complexes présentent des signes de vieillissement avancé.

Le PPPT précise également : « un début de faïençages de la couche d’étanchéité a été constaté » et que « des fuites ont été réparées » (page 14 du rapport).

Une infiltration plus importante est même signalée au 4 square Soltikoff, conduisant le cabinet à écrire : « il est fortement conseillé de procéder à la réfection de l’étanchéité de la toiture terrasse » (page 14 du rapport).

Focus - Conséquences d’une étanchéité défaillante

Une infiltration provenant d’une toiture-terrasse ne reste pas nécessairement localisée au point d’entrée. Une fois l’eau introduite dans le bâtiment, elle peut cheminer dans les différentes couches de la toiture et de la structure, circuler le long des dalles, des fissures, des gaines techniques ou des jonctions entre ouvrages, puis réapparaître parfois plusieurs niveaux plus bas ou à distance de la fuite initiale.

Ce cheminement peut notamment entraîner :

- la dégradation des isolants et une perte de leur performance thermique ;
- l’humidification des dalles, murs et plafonds ;
- la corrosion des armatures métalliques et, à terme, des dégradations du béton ;
- des détériorations des peintures, revêtements, façades et parties communes ;
- l’apparition de moisissures.

La circulation de l’eau à l’intérieur des ouvrages explique également pourquoi la fuite visible n’est pas toujours située à l’aplomb de la défaillance réelle en toiture, rendant parfois les recherches de fuite longues et les réparations ponctuelles insuffisantes.

Une défaillance d’étanchéité peut ainsi produire des désordres bien au-delà de la toiture elle-même et diffuser progressivement ses effets dans différentes parties du bâtiment.

Isolation thermique

Le PPPT met également en évidence l’obsolescence de l’isolation des toitures-terrasses.

Le rapport indique en effet que « l’isolation ne correspond plus du tout aux normes actuelles » (page 14 du rapport).

L’isolation des toitures constitue aujourd’hui un élément déterminant de la performance énergétique des bâtiments. Les toitures-terrasses présentent une isolation d’origine, mise en œuvre lors de la construction de l’immeuble dans les années 1970. Les caractéristiques thermiques de ces ouvrages sont donc anciennes et ne correspondent plus aux niveaux de performance recherchés aujourd’hui pour limiter les déperditions énergétiques.

Depuis la loi Climat et Résilience, qui vise à améliorer la performance énergétique du parc immobilier existant, la mise à niveau de l’isolation constitue désormais un enjeu technique et réglementaire à part entière.

Ainsi, lorsqu’une réfection importante de toiture-terrasse est engagée, les dispositions en vigueur conduisent désormais à intégrer une amélioration de la performance thermique de l’ouvrage dans le même temps.

Conclusion

La rénovation des toitures-terrasses devra désormais traiter conjointement l’étanchéité et l’isolation thermique, afin de répondre à la fois au vieillissement des ouvrages et aux exigences actuelles de performance énergétique.

Programmation

La réfection des toitures-terrasses sera réalisée progressivement sur une période de cinq ans, de 2028 à 2032, à raison de trois bâtiments par an.

L’ordre d’intervention sera défini par le maître d’œuvre en fonction de l’état constaté des ouvrages, afin de traiter prioritairement les toitures présentant les signes de vieillissement ou les désordres les plus importants.

Financement

Le financement du programme de réfection des toitures-terrasses sera soumis au vote de l’Assemblée générale 2026, avec des appels de fonds complémentaires à compter de 2028, après l’achèvement des financements liés aux travaux lourds actuellement en cours.

Ce vote anticipé permettra de préparer et d’organiser le programme en amont : réalisation des études nécessaires, définition du phasage sur cinq ans, hiérarchisation des interventions selon l’état constaté des ouvrages et préparation des consultations et marchés.

2 Canalisations

Programme progressif de réparation et de renouvellement du réseau

! Ouvrage classé en DÉGRADATION LOCALE

Vieillissement des réseaux

Le PPPT identifie les réseaux de canalisations comme l’un des enjeux patrimoniaux des années à venir. Une grande partie des installations date encore de la construction d’origine et les constats du cabinet montrent que les désordres ne relèvent plus uniquement de réparations ponctuelles, mais d’un vieillissement progressif des différents réseaux.

Les réseaux concernés sont à la fois :

- l’alimentation en eau froide et en eau chaude sanitaire, en horizontal dans les caves et en colonnes verticales dans les bâtiments ;
- les évacuations des eaux usées, eaux vannes et eaux pluviales, également horizontales et verticales.

Réseaux horizontaux d’alimentation en eau

Le point le plus sensible concerne les réseaux horizontaux d’alimentation en eau situés dans les caves.

Le rapport rappelle que « d’origine le réseau de distribution est en acier » et précise que « de nombreuses réparations ponctuelles ont été effectuées par la pose de colliers » (page 19 du rapport).

Il mentionne également des raccordements oxydés, des remplacements ponctuels et différentes reprises localisées.

Mais surtout, le cabinet indique que « l’intendant a informé avoir constaté de plus en plus de micro-fuites » et conclut explicitement : « Une campagne de remplacement doit être prévue » (page 19 du rapport).

Colonnes verticales

Le même constat est formulé concernant les réseaux verticaux.

Le rapport indique que « les colonnes montantes sont d’origine à la construction » et que « ces éléments en acier galvanisé et d’origine à la construction sont vieillissants » (page 18 du rapport).

Le cabinet insiste également sur le caractère évolutif du phénomène : « La corrosion intérieure de ces réseaux est évolutive ; les réseaux sont de plus en plus dégradés dans le temps » (page 18 du rapport).

Le même constat est repris pour le réseau d’eau chaude collective, dont les éléments en acier galvanisé d’origine sont également qualifiés de « vieillissants » (page 20 du rapport).

Réseaux d’évacuation

Des constats comparables sont formulés concernant les évacuations des eaux usées, eaux pluviales et eaux vannes.

Le cabinet indique que « ces évacuations sont en fontes, avec le temps elles se corrodent » et que « les parois rugueuses accrochent les matières et le diamètre intérieur se réduit » (page 26 du rapport).

L’architecte-conseil alerte également sur l’évolution du phénomène : « les réseaux sont vieillissants et il y a de plus en plus de dégâts dans les résidences » (page 26 du rapport).

Le rapport précise enfin que « 3 collecteurs ont déjà été remplacés » (page 26 du rapport).

Une problématique commune à l’ensemble des bâtiments

Même si les désordres ne se manifestent pas simultanément ni avec la même intensité dans chaque bâtiment, les réseaux présentent un niveau de vieillissement globalement homogène à l’échelle de Longchamp.

Ils sont en effet majoritairement issus de la même période de construction, constitués de matériaux et de techniques comparables et soumis, depuis plusieurs décennies, aux mêmes phénomènes d’usure et de corrosion.

Les interventions déjà nécessaires dans plusieurs bâtiments témoignent ainsi moins de situations isolées que d’un vieillissement de fond commun à l’ensemble du patrimoine de canalisations de la résidence.

Programmation

Afin d’organiser la prise en charge du vieillissement des canalisations, il est proposé d’étudier la mise en place d’un contrat de maintenance préventive et corrective à l’échelle de Longchamp, pour une prise d’effet envisagée à compter de 2028.

Cette étude permettra de définir les réseaux concernés, les prestations couvertes et les conditions d’intervention : entretien préventif, réparations liées aux fuites et avaries, et remplacement des éléments dégradés dans les limites prévues au contrat.

Financement

Le dispositif envisagé reposerait sur un forfait annuel, dont le montant serait réparti à parts égales entre les bâtiments. Chaque bâtiment supporterait ainsi sa quote-part du coût du contrat.

Pour les prestations couvertes, ce fonctionnement permettrait de stabiliser les charges, de mieux anticiper les dépenses et de limiter les variations budgétaires liées aux fuites et aux avaries. Il réduirait ainsi l’impact financier d’une intervention ponctuelle importante sur le budget du bâtiment concerné et donnerait aux copropriétaires une meilleure visibilité sur leur contribution annuelle.

Le montant du forfait, les prestations incluses, les plafonds de prise en charge et les modalités de répartition devront être précisés dans le cadre de l’étude et validés avec la gérance avant toute mise en place.

3 Ventilation

Entretien du réseau principal de ventilation

✓ Ouvrage classé en ÉTAT D’USAGE

Un système de ventilation naturelle encore fonctionnel

La résidence Longchamp est équipée d’un système de ventilation naturelle par conduits shunts, d’origine. Chaque logement dispose de grilles d’aération dans les cuisines, salles de bains et WC, raccordées à des conduits secondaires eux-mêmes reliés à un conduit principal collectif montant jusqu’en toiture.
L’évacuation de l’air chaud et humide repose ainsi sur le tirage naturel, sans recours à une ventilation mécanique.

Le PPPT classe ce réseau en « état d’usage ». Le système demeure globalement fonctionnel, même si son efficacité peut être réduite lorsque les grilles sont obstruées ou lorsque les logements sont devenus plus étanches, notamment du fait du double vitrage, de l’amélioration de l’isolation ou de la diminution des entrées d’air naturelles.

Deux solutions envisagées

Une première solution consisterait à remplacer le fonctionnement actuel par une ventilation mécanique contrôlée, assurant une extraction mécanique permanente de l’air vicié.

Cette transformation constituerait toutefois une opération particulièrement lourde et coûteuse.

Compte tenu du classement du réseau existant en état d’usage et de son fonctionnement encore satisfaisant, il est proposé de privilégier une solution plus proportionnée : conserver la ventilation naturelle et assurer l’entretien du réseau existant.

Intervention retenue

L’intervention consistera à procéder au ramonage des conduits principaux collectifs de ventilation, afin de préserver leur bon fonctionnement et l’efficacité du tirage naturel.

Programmation

L’opération sera réalisée au cours de l’exercice 2028 sur l’ensemble des bâtiments de la résidence.

Financement

Le ramonage du réseau principal collectif sera financé sur le budget courant d’entretien des bâtiments, sans appel de fonds complémentaire.

Les conduits secondaires desservant les logements relèvent d’une intervention privative. Les copropriétaires qui souhaiteront les faire ramoner pourront donc organiser cette intervention à titre individuel et à leurs propres frais.

4 Électricité

Mise à niveau et sécurisation des armoires électriques

! Ouvrage classé en DÉGRADATIONS LOCALES

Des installations anciennes à sécuriser

Les installations électriques de la résidence sont en grande partie d’origine. Les armoires électriques situées dans les bâtiments constituent un élément central du réseau collectif : elles reçoivent l’alimentation électrique du bâtiment et regroupent les principaux dispositifs permettant la distribution, la coupure et la protection des différents circuits des parties communes.

Compte tenu de leur ancienneté, ces équipements ne répondent plus aux standards actuels de sécurité et d’exploitation. Leur modernisation permettra notamment de sécuriser les organes de protection et de coupure, améliorer le repérage des circuits, fiabiliser les raccordements et faciliter les interventions de maintenance.

Il est donc prévu d’engager progressivement la mise à niveau et la sécurisation des armoires électriques des bâtiments, afin de disposer d’installations plus sûres, plus lisibles et mieux adaptées aux besoins actuels de la résidence.

Programmation

Les travaux seront réalisés sur une période de trois ans, de 2029 à 2031, à raison de un square par an.

Financement

Les travaux seront financés sur le budget courant d’entretien des bâtiments, sans appel de fonds complémentaire.