

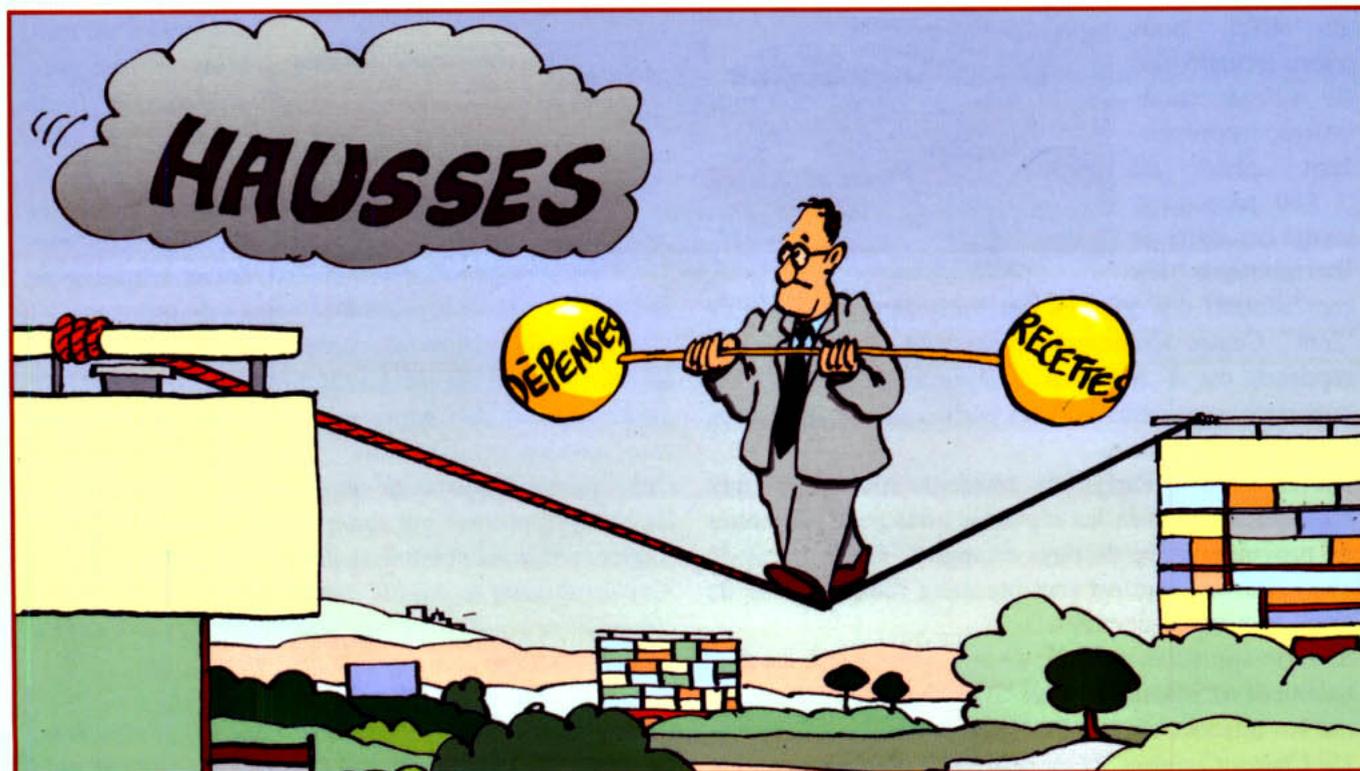
La lettre de

PARLY



BULLETIN D'INFORMATION ET DE LIAISON DES COPROPRIETAIRES ET RESIDENTS

LE BUDGET EN QUESTIONS...



LA QUADRATURE DU CERCLE...

Arrêter un budget n'est jamais chose aisée... A Parly 2, l'exercice tient tout simplement de la quadrature du cercle du fait de l'importance de la copropriété et du nombre des copropriétaires. Car ce gigantisme qui entraîne des économies d'échelle allonge sensiblement les délais d'organisation de l'assemblée générale annuelle du syndicat principal, celle du mois de juin à Versailles...

A peine une réunion est-elle achevée qu'il faut déjà préparer la suivante. Et anticiper les besoins sans la moindre visibilité sur le déroulement de l'exercice en cours. Avec tous les risques d'erreurs d'appréciation liés à cet exercice de haute voltige.

Sans doute un budget n'est-il qu'une prévision, qu'une autorisation n'engageant pas forcément la dépense... A travers les charges, les sommes n'en sont pas moins puisées dans le porte-monnaie du résident qui ne récupère l'éventuel reliquat qu'avec retard, à l'heure de l'apurement. D'où la nécessité de serrer au plus près de ce que devra - ou pourra - être la réalité...

A cet égard, la commission de bénévoles qui a la charge de tracer les lignes n'a pas à rougir de son travail, loin de là. Grâce à trente ans d'expérience parlysiennne, ces experts parviennent à bâtir des prévisions tenant compte de bien des aléas de la vie

quotidienne. Ainsi épargnent-ils les résidents qu'ils sont eux mêmes de plus d'une mauvaise surprise.

Imagine-t-on que le poste budgétaire de loin le plus important est aussi de loin le plus imprévisible ? A eux seuls, chauffage et eau chaude représentent les deux tiers du montant du budget commun. Lorsqu'on sait quelles incertitudes peuvent peser - plus d'un an à l'avance - sur le cours du brut, sur l'évolution du dollar et sur la rigueur de l'hiver, l'on imagine la difficulté de toute prévision.

Du fait du poids prépondérant de l'énergie sur notre balance financière, on saisit aussi la difficulté à générer des économies susceptibles de compenser les risques liés à une guerre, à une spéculation, à un cataclysme... Ce qui ne signifie nullement bien sûr qu'il faille renoncer à tout effort pour alléger les factures. Bien au contraire.

Telle est d'ailleurs la préoccupation première des quelques cinq cents bénévoles qui, à tous les niveaux, œuvrent au quotidien à la bonne marche de notre ensemble immobilier. De la même façon, ces bonnes volontés ont aussi à cœur de préserver le patrimoine de tous sans pour autant dilapider les finances de chacun. Un autre défi tenant de la quadrature du cercle...

Jean-François PEUMERY

LES PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ENQUETE SUR LE DEVENIR DU CENTRE COMMERCIAL...

Merci et bravo !

L'enquête que nous avons menée, au cours des mois de décembre 2002 et janvier 2003, auprès des résidents et copropriétaires, a rencontré un vif succès.

En effet, nous avons recueilli plus de 820 questionnaires, représentant plus de 2 500 personnes, ce qui constitue un thermomètre très

représentatif des attentes des Parlysiens vis à vis de "leur" Centre Commercial. De plus, la qualité des réponses est à souligner : argumentées, détaillées, concrètes, sans concession et parfois même étayées de croquis ou de photos.

Merci à tous, Parlysiens résidents mais aussi aux copropriétaires dont les réponses nous sont parvenues de province, voire de pays étrangers. De ce point de vue, cette enquête est une première réussie, riche de nombreux enseignements.

Si votre appréciation sur le Centre aujourd'hui est globalement satisfaisante, vous avez massivement exprimé vos attentes sur son évolution :

Un Centre Commercial de proximité, à taille humaine, conservant une ambiance conviviale propre à Parly 2 et résolument orienté vers le shopping, par opposition aux centres commerciaux périphériques, souvent sans âme, où le néon est roi. Vous souhaitez retrouver "une place de village", lieu de rencontres et d'échanges. Vous êtes aussi très soucieux du respect du règlement à l'intérieur du centre (propreté, interdiction de fumer, chiens, rollers....).

Le retour à des horaires de fermeture à 22h est également souhaité.

La nécessité de trouver, ou de retrouver des services de proximité.

On trouve par ordre décroissant de citations :

*Le retour d'une vraie Maison de la Presse,
Un centre Auto, pour l'entretien courant et le lavage,
Des boutiques d'habillement (H&M, GAP,.....),
Des magasins d'ameublement et de décoration pour la maison et de bricolage,
Des boutiques spécialisées (mercerie, luminaires, cadeaux....),*



Un guichet de La Poste,

Des centres de beauté, salle de remise en forme...

La rénovation totale des cinémas, unanimement critiqués pour leur inconfort, leur vétusté, leur manque d'accessibilité et leur programmation (plus de films en V.O., voire une salle de cinéma d'art et d'essai). Vous souhaitez davantage de

salles, mais refusez le multiplexe, source de nuisances.

L'insuffisance notoire de places de parking, ainsi que la non fluidité de la circulation tant à l'intérieur qu'aux abords du Centre, sont des points majeurs que vous souhaitez voir résolus.

Cette thématique est celle qui a suscité le plus de développements, on note par ordre d'importance :

Augmentation du nombre de places de parking,

Amélioration de la fluidité intérieure,

Nécessité de revoir les accès, (entrées/sorties du Centre),

Amélioration de la signalisation,

Parkings propres, éclairés,

Circulation piétonne, clairement identifiée et sécurisée.

De plus, vous aspirez à un Centre Commercial plus propre, principalement sur les parkings avec la suppression des odeurs nauséabondes aux abords des magasins d'alimentation et de restauration.

Une rénovation de l'aspect extérieur des bâtiments faisant une large place à la verdure et à la lumière naturelle est souhaitée ainsi qu'une meilleure intégration du Centre Commercial dans son environnement.

Enfin, vous exprimez catégoriquement votre opposition à l'installation d'un hypermarché, de nouveaux points de restauration rapide (type Mac Donald) et de toute activité et commerce dénaturant le niveau et l'esprit de ce Centre de proximité cher aux Parlysiens.

Merci une nouvelle fois de l'intérêt que vous portez à l'évolution du Centre Commercial.

Les résultats de cette enquête constitueront le socle des travaux de la commission "Centre Commercial" du Conseil Syndical Principal des copropriétaires, dans ses échanges avec la société des centres commerciaux (S.C.C.) et les propriétaires bailleurs du Centre.

Patrick CHAPOTOT

PRIX MOYEN DU M2 : LA HAUSSE TOUJOURS...

La conjoncture économique en début 2003 se révèle favorable au développement des ventes des biens immobiliers et plus particulièrement des appartements de Parly 2.

En effet, la chute des valeurs boursières dont on ignore jusqu'où et quand elle voudra s'arrêter, entraîne un réflexe de repli sur les valeurs refuges comme la pierre ; il convient d'y ajouter des taux d'intérêt autour de plus ou moins 4% donc très attractifs.

La situation internationale liée aux conflits en Irak, en Palestine et en Afghanistan -pour ne citer que ces cas- a développé les mêmes attitudes.

Bien qu'il soit périlleux d'avancer des chiffres dans ce domaine, actuellement la valeur au m2 à Parly 2 est très sensiblement supérieure aux résidences environnantes grâce à plusieurs facteurs : - l'entretien global exceptionnel par rapport à l'âge des résidences - beaucoup d'espaces verts convenablement entretenus - une sécurité au-dessus de la moyenne - un Centre Commercial de proximité - un environnement avec l'Arboretum et le Parc du Château de Versailles.

Aujourd'hui un appartement entrée de gamme en état fort moyen, peut se négocier à partir de 2 500 € le m2. A l'opposé, un appartement exceptionnel avec cuisine, salle de bains refaits à neuf, loggias et volets électriques en parfait état, ensoleillé, bénéficiant d'un portier téléphonique à l'entrée de l'immeuble, peut atteindre 3 300 € au m2.

En mars 2003, les offres des agences immobilières du secteur Le Chesnay/Rocquencourt proposaient à la vente quelques "bonnes affaires". Nous en avons relevé quelques exemples.

Naturellement ces prix n'engagent que ceux qui les ont affichés et ne tiennent pas compte des négocia-



tions liées à la loi du marché.

PARLY 2 : **PARFAIT ETAT** : vaste chambre de service, kitchenette indépendante, rez de jardin, loggia : 105 170 €.

PARLY 2 : **POUR INVESTISSEUR** : grande chambre de service, 2 pièces, excellente rentabilité, résidence Type 3 : 123 484 €.

PARLY 2 : **DERNIER ETAGE** : Appartement 4 pièces, 2 chambres, vue dégagée, loggia vitrée, balcon, cave et parking 239 345 €.

PARLY 2 : **DERNIER ETAGE** : Appartement 5 pièces, 3 chambre, 2 salles de bains, loggias vitrée, parfait état, cave et parking sous-sol 320 143 €.

PARLY 2 : **DERNIER ETAGE** : lumineux, vue sur parc, vaste appartement, réception, salle à manger, 2 chambres, 2 salles de bains, cave et parking 480 215 €.

Culinelle

Créateurs de cuisines
signées Marie-Armelle & Pierre Reux

4, rue de Versailles
78150 Le Chesnay



Cuisine PARLY 2, type 2

01 39 55 22 41

LE "PACTOLE" DE LA PARABOLE COLLECTIVE...

C'est le titre de l'article paru dans Libération le 24 février 2003 relatant le conflit entre les sociétés d'auteurs et la copropriété de Parly 2.

Cet article a attiré l'attention du Ministère de la Culture, et a permis une réunion d'information le 3 avril dernier avec les services techniques de celui-ci.

Nous avons pu développer nos arguments sur un sujet aride et complexe.

La cause entrecroise des questions techniques, le droit de la copropriété, celui de la propriété littéraire et artistique, enfin la réglementation de la communication.

Cela peut expliquer que le jugement et l'arrêt paraissent aussi peu motivés, le fond étant sans doute laissé à la Cour de Cassation devant laquelle les sociétés d'auteurs ont su, à plusieurs reprises, obtenir des décisions favorables.

Techniquement l'antenne collective en cause est un simple transmetteur amplificateur

passif, installé à leurs frais par les copropriétaires, qui leur apporte confort, fiabilité et protection esthétique des bâtiments. Il ne s'agit ni d'une tête de réseau, ni d'un réémetteur. Si son support d'acheminement est techniquement différent le signal n'est pas distinct : il est simultané, continu et sans altération. Le dispositif de desserte des récepteurs emprunte les parties communes d'un ensemble privé.

L'action est menée contre le syndicat des copropriétaires de Parly 2, personne morale comme tous les syndicats de copropriété. Comme tous ses semblables, ce syndicat n'a pas de patrimoine, les seules sommes qui figurent dans ses comptes ne faisant qu'y transiter pour

être au plus tôt affectées au paiement des dépenses de maintenance et de fournitures.

Cette personne morale à vocation limitée n'est évidemment pas destinée à devenir opérateur de réseau. Les sociétés d'auteurs tentent de mettre à profit l'interposition nécessaire, et commune à toutes les copropriétés pour la gestion des équipements et services collectifs, de cette personne morale pour lui faire supporter la qualité d'opérateur de réseau.

Or les redevances de droit d'auteur -au titre du droit de reproduction et du droit de représentation- ont déjà été

acquittées par toutes les chaînes généralistes ou thématiques accessibles par le moyen des antennes collectives de Parly 2.

La recherche d'une rémunération additionnelle de droit d'auteurs déjà acquittés selon les contrats mêmes conclus par ces sociétés d'auteurs n'a aucune justification, sinon de

s'apparenter à une tentative d'extorsion de fonds par la voie judiciaire.

Les collectivités locales qui s'efforcent de maîtriser le phénomène des antennes individuelles, préjudiciable à l'esthétique des bâtiments et des sites, et gros de dangers en cas de bourrasques, se trouveraient désavouées par une décision de "taxation".

C'est pourquoi nous nous tournons vers les pouvoirs publics et les parlementaires puisque deux projets législatifs pourraient fournir l'occasion cette année de préciser par amendement le régime applicable aux antennes collectives en matière de droit d'auteur.

Michel PRADAUD



SECURITE INCENDIE

La commission technique nous rappelle que de nombreuses installations électriques des appartements deviennent vétustes ce qui favorise cruellement les risques d'incendie.

SOYEZ VIGILANTS !

Evitez des raccordements hasardeux, assurez-vous que les organes de sécurité, fusibles et disjoncteurs, sont encore capables d'assurer leurs fonctions primaires et n'ont pas été bricolés au mépris de votre sécurité et de celle de vos voisins.

TRI SELECTIF : A VOUS DE JOUER !

Pourquoi parler autant des déchets ménagers ?

Les chiffres parlent d'eux mêmes, au Chesnay avant la mise en place du tri sélectif, 30 tonnes/jour d'ordures ménagères pour Parly 2 ! une famille de quatre personnes produit en moyenne environ 1,5 tonne de déchets par an !



Pourquoi trier ?

Trier les déchets permet de réduire la pollution et de faire des économies ; les déchets triés sont vendus à des industriels du recyclage et la commune reçoit une prime tenant compte de l'importance des déchets triés.

Depuis quelques mois, la collecte sélective des déchets ménagers a démarré pour les habitants du Chesnay et se met en place à Rocquencourt ; la poubelle à couvercle jaune a fait son apparition dans les locaux vide ordures. Il faut apprendre à séparer ce qui est à recycler, et ce qui ne l'est pas.

Chacun des matériaux doit être trié en fonction de sa nature, bac vert le verre, et bac à couvercle jaune pour les emballages. A Rocquencourt le bac spécifique pour les journaux et magazines est conservé (bac à couvercle bleu).

Quels emballages jeter dans ce bac à couvercle jaune ?

- △ Les boîtes métalliques : aérosols, boîtes de conserve et de boisson, les barquettes en aluminium,
- △ Le carton : les briques alimentaires, les boîtes et emballages en carton ; également le papier, les journaux et magazines au Chesnay,
- △ Les bouteilles en plastique. Les locaux vide ordures ne sont pas extensibles ! Une étude a été faite pour connaître la taille

idéale des bacs et leur nombre par résidence, tenant compte du calcul théorique du volume des emballages par habitant. Une expérience intéressante à suivre, celle de la résidence Georges V qui a voté lors de son assemblée secondaire en 2002 une résolution visant à modifier l'accès à ses locaux ; elle a ainsi obtenu un gain de place, facilitant ainsi la mise en place et la circulation des nouveaux containers.

Les jours de ramassage ont été modifiés en conséquence, mais cela peut encore être affiné.

Au Chesnay :

Les encombrants sont ramassés : tous les mercredis.

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI	SAMEDI
OM	△		△	△		△
EMB		△			△	
VR					△	

A Rocquencourt (démarrage début mai) :

Les encombrants sont ramassés : premier et troisième mardi de chaque mois.

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI	SAMEDI
OM	△		△			△
EMB		△			△	
VR					△	
JM		△				

L'expérience faite au Chesnay depuis quelques mois est satisfaisante.

N'oubliez pas que :

Théoriquement, depuis juillet 2002 il est interdit de mettre en décharge les déchets n'ayant subi aucun traitement préalable. Si le bac destiné aux emballages contient des ordures ménagères, il fera l'objet d'un refus de collecte ;

Plus vous triez, plus vous facilitez le travail du centre de tri, et la revente à des industriels spécialisés dans le recyclage.

Pour vous aider, des affiches ont été apposées dans les locaux vide ordures, des dépliants ont été distribués ; la commune du Chesnay distribue dans vos boîtes à lettres des sacs à conserver précieusement, l'un pour le verre et l'autre pour les emballages, permettant de faire un premier tri dans votre cuisine.

Catherine RICH



FIR DEVELOPPEMENT SA

● Isolation Thermique

● Ravalement

● Peinture

● Carrelage



4, rue Louis BLERIOT - 78130 LES MUREAUX

Tél. : 01 30 99 42 22 - Télécopie : 01 30 99 42 24 - Email : firdeveloppement@wanadoo.fr



VOLETS ROULANTS : L'HARMONIE SURTOUT...

Les volets roulants contractuels des rez-de-chaussée et rez-de-jardin des bâtiments Type I et II ainsi que l'ensemble des volets des bâtiments Type III sont en bois Pin du Canada, pour être précis. Dans l'ensemble ils ont été correctement entretenus et sont souvent en parfait état. Hélas d'autres le sont moins. Pour des raisons d'harmonie des façades et de respect contractuel, ceux-ci doivent être remplacés à l'identique. Leur entretien est assuré au titre des contrats de ravalement supportés par l'ensemble de la copropriété (Résidence).

Les volets privatifs en bois installés par les copropriétaires des étages des Type I et Type II, doivent être entretenus par leur copropriétaire lors des opérations d'entretien des façades.

Les volets en PVC installés par certains copropriétaires ont rapidement montré que l'économie à l'achat est vite compensée par la moindre durée de vie du PVC qui blanchit et devient cassant sous l'action des UV.

Compte-tenu de l'état d'abandon dans

lesquels ont été laissés certains volets en bois, ils ne peuvent plus être restaurés car ils sont totalement noircis. De même, les volets en PVC présentent un grand éventail de couleurs en fonction du modèle choisi à l'origine et de l'influence des UV. La résidence George V a opté pour une solution qui consiste à repeindre tous les volets des façades. Actuellement, la façade sur la rue Louis Hirsch a bénéficié de la peinture spéciale homologuée, de même teinte, aspect bois, qui lui a redonné un aspect très satisfaisant. Pendant cette opération, les glissières rapportées en aluminium, habituellement utilisées pour les volets PVC et aluminium, ont été peintes dans la couleur du bois de façon à redonner aux façades l'harmonie d'origine.

Le CSP lors de sa réunion du 4 mars a voté la proposition suivante :

"Les volets d'origine sont en bois. Tout renouvellement ou installation nouvelle qui ne serait pas réalisée dans ce matériau devra l'être en aluminium thermolaqué, à l'exclusion de tout autre type."



Le CSP demande au Syndic de tout mettre en œuvre afin de faire respecter cette décision.

Michel TEXIER

A PROPOS DES RESIDENCES...

...Orangerie

Dans les jardins des Tuileries, vers la Place de la Concorde, le pavillon de l'Orangerie est construit en 1853.

Devenu musée, des peintures sont exposées depuis l'Impressionnisme jusqu'aux années 1930.

On y trouve des œuvres de Cézanne, Renoir, Picasso, le Douanier Rousseau ainsi que la célèbre série des Nymphéas de Claude Monet.

...Rivoli

Sur ordre de Napoléon Bonaparte en souvenir de sa victoire, une partie de la rue est créée en 1804 et reçoit le nom de Rivoli. L'architecture des bâtiments est grandiose, des habitations de trois étages s'élèvent au dessus des arcades. Toutefois, il est interdit aux commerçants d'apposer toute forme d'enseigne.

De même, aucun artisan n'est autorisé à exercer un métier nécessitant l'utilisation d'uniforme.

Par manque de succès, une exemption d'impôts durant trente ans sera proposée aux commerçants par Napoléon 1er.

à suivre...

OPTIC 2000

Pack progressif

2 paires
pour 1
le prix d'



**Pour la
2^{ème} paire
GRATUITE;
c'est vous
qui voyez.**

OPTIC 2000*
Centre Commercial Parly 2 - L.P. 605 - 78158 LE CHESNAY CEDEX
Tél. 01 39 54 21 21 - Fax 01 39 55 39 73
*Extension côté FNAC



**OPTIC
2000**

LE BUDGET DU SYNDICAT PRINCIPAL EN QUESTIONS...

Le déroulement du budget 2002 s'est réalisé dans de bonnes conditions.

Le montant des dépenses est inférieur de 6,49% à celui du budget initial voté à l'Assemblée Générale du 14 juin 2001 de 6 562 652 €.

La préparation du budget pour 2004, qui sera présenté à l'Assemblée Générale du 5 juin 2003, a été élaborée à un rythme soutenu -en janvier et février- par le Syndic, la Commissions Charges et Finances et le Bureau du Conseil Syndicat Principal.

Enfin, ce budget a été examiné et adopté le 27 février 2003 par l'ensemble des délégués au Conseil Principal.

Chacun des postes de dépenses a été analysé et son montant déterminé à partir de plusieurs critères :

- ▣ Résultat connu de l'exercice 2002
- ▣ Augmentation prévisible des indices dans le cas de contrats et du prix du gaz pour le chauffage et le réchauffement de l'eau
- ▣ Modifications de structure de notre organisation
- ▣ Modifications des textes législatifs ou des conventions collectives qui pourront entraîner des dépenses supplémentaires.

Les Commissions "Chauffage et

Energie" et "Technique" ont donné leurs prévisions qui, après discussion en commun, ont été intégrées au budget.

Dans le montant du budget 2004 de 7 423 848 € (hors travaux exceptionnels adoptés en 2002) le total des postes "chauffage" et "réchauffement de l'eau" représente à lui tout seul près des deux tiers (66,19%).

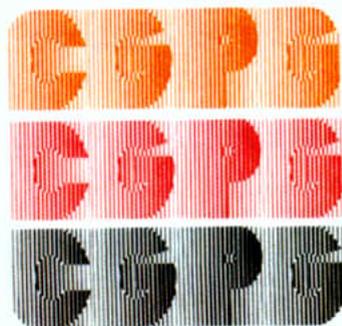
Le second poste en importance est occupé par l'administration (20,81%). Les autres postes - pour 13%- concernent le gardiennage, le service entretien, les espaces verts, la voirie et les sports (tennis, piscines, centre culturel).

Enfin, il sera proposé à l'Assemblée Générale de modifier le budget 2003 et de le porter à 7 401 966 €.

Le budget 2003 dont l'exécution est

en cours, fait l'objet d'un suivi par la Commissions "Charges et Finances", notamment à travers les contrôles budgétaires fournis par notre Syndic.

Alain BEAUFILS



CGPG

SA au capital de 504 000 Euros

11 bis, rue Jean-Jacques ROUSSEAU - 94203 IVRY-SUR-SEINE Cedex

Tél. 01 45 21 67 67 - Fax. 01 45 21 67 68

e-mail cpgp@cpgp.fr



PEINTURE INTERIEURE - TRAITEMENT DE FACADES
ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR

LE BUDGET 2004 DU SYNDIC

Le thème budgétaire est souvent rébarbatif car non seulement il est difficile d'échapper aux c
Néanmoins nous vous convions à un petit tour en cinc

- la composition totale de nos charges - ○ la nature des charges communes à Parly 2, niveau Syndicat Principal - ○
- Principal, votée par l'ensemble des copropriétaires de Parly 2 en juin prochain - ○ une comparaison hi

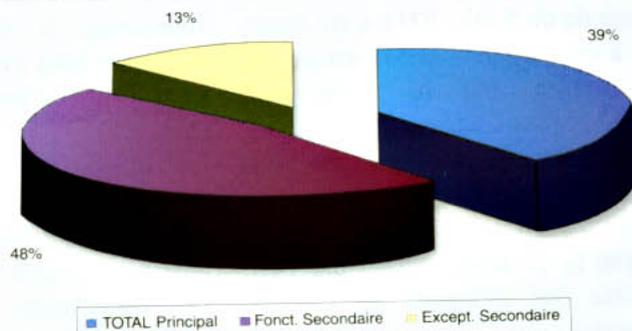
Nous rappelons que tant dans l'élaboration des budgets que dans la gestion au quotidi
Economie, préservation de notre capital i

"QUELLE EST LA REPARTITION DES CHARGES (ensemble de Parly 2) ET DE CHAQUE SYNDICAT SECONDAIRE (niveau résidence)?"

Nous constatons une belle cohérence entre l'évolution des charges qui sont votées au niveau de Parly 2 (les postes Chauffage et eau chaude essentiellement) et celles votées directement par les résidences. Ces dernières se décomposent à leur tour entre les charges de fonctionnement et celles dites exceptionnelles qui font l'objet de résolutions séparées et qui concernent essentiellement les gros travaux soit de réparation soit d'embellissement.

L'examen des comptes depuis 1989 nous montre que cette répartition entre ces trois familles de dépenses est restée constante durant toute cette période, selon le schéma ci-contre.

On peut en déduire que les syndicats secondaires ont su anticiper les dépenses importantes de rénovation, de façon à éviter les à-coups dans les appels de charge, et cela malgré le vieillissement progressif de notre parc immobilier et de son écran de verdure.

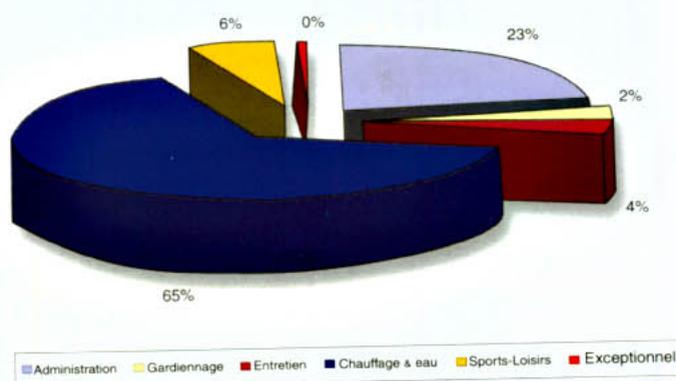


"QUELLE EST LA NATURE DES CHARGES ET LEUR EVOLUTION AU NIVEAU DU SYNDICAT PRINCIPAL ?"

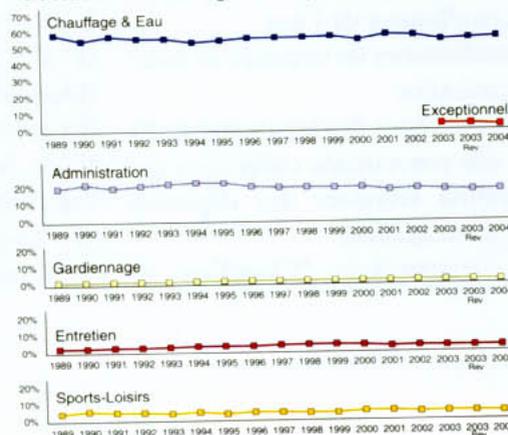
Elles n'ont guère varié en terme de pourcentage respectif, comme le montre notre étude comparative depuis 1989.

Nature des charges au niveau du Syndicat Principal

Moyenne sur les années 1989 à 2003



Evolution des charges du Syndicat Principal

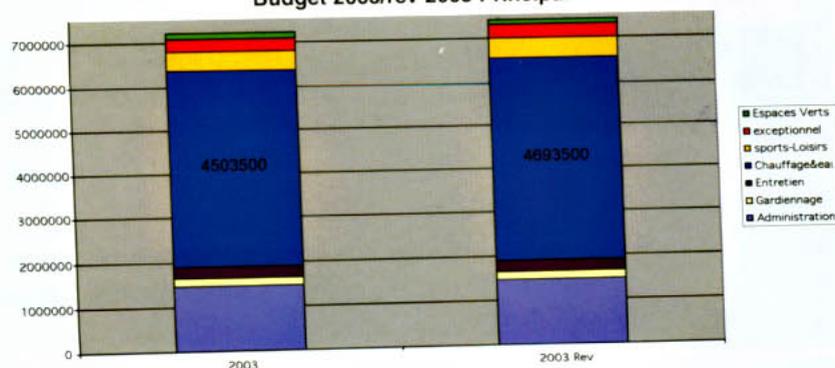


"POURQUOI UN BUDGET 2003 REVISE AU NIVEAU DU SYNDICAT PRINCIPAL ?"

Les augmentations inopinées du prix du gaz, avec un hiver 2003 assez rigoureux nous permettent d'anticiper une possibilité de dépassement significatif sur le poste chauffage et réchauffement de l'eau du budget 2003, voté à mi 2002, sur la base des chiffres 2001 et antérieurs.

C'est pourquoi nous proposerons à la prochaine Assemblée Générale de juin, qu'un appel de charges supplémentaire puisse être fait sur le quatrième trimestre 2003, si cela s'avérait utile.

Budget 2003/rev 2003 Principal



PRINCIPAL EN QUESTIONS...

es mais les habitués de cette discipline se complaisent à utiliser des vocables souvent abscons. nes, principalement en graphiques, pour comprendre :

iment se présente l'année 2003, avec les augmentations du gaz - o la proposition de budget 2004, niveau Syndicat ue depuis 1989, en euros constants, de nos charges pour vérifier que les charges sont "sous contrôle".

es dépenses ainsi approuvées, nous sommes toujours conduits par une triple démarche : bilier et maintien d'un service de qualité.

"QUEL BUDGET POUR 2004 AU NIVEAU DU SYNDICAT PRINCIPAL ?"

Il est évident que les augmentations importantes du gaz nous ont amenés à envisager une augmentation significative de ces postes très importants que sont le chauffage et réchauffement de l'eau pour 2004.....même s'il est vrai que de déterminer au premier trimestre 2003 l'évolution du prix du gaz en 2004 est une vraie gageure. Nous avons retenu, à la demande de la Commission des Charges une position médiane par rapport à l'avis initial des spécialistes. Voici les principaux chiffres :

	2001	2002	B 2003	B rev 2003	P2004
Administration	1 462 071	1 371 308	1 471 551	1 471 551	1 544 570
Gardiennage	163 948	165 399	173 850	173 850	182 000
Entretien	246 920	242 481	248 500	248 500	255 800
Chauffage & eau	4 772 651	4 266 253	4 503 500	4 693 500	4 914 000
Espaces Verts	99 589	86 725	98 500	98 500	105 000
Sports-Loisirs	466 787	373 718	426 065	426 065	422 478
Exceptionnel			290 000	290 000	230 000
TOTAL Principal	7 211 966	6 505 884	7 211 966	7 401 966	7 653 848

La proposition de budget 2004 représente une augmentation de 6,1 % sur le budget initial 2003 et 3,4 % sur le budget 2003 révisé.

"COMMENT NOS CHARGES ONT-ELLES EVOLUEES DEPUIS 1989 TANT AU NIVEAU DU SYNDICAT PRINCIPAL QUE GLOBALEMENT ?"

De façon à faire de plus exactes comparaisons sur une longue période, il est plus judicieux d'éliminer les effets de l'inflation, même si celle-ci est beaucoup plus faible que naguère.

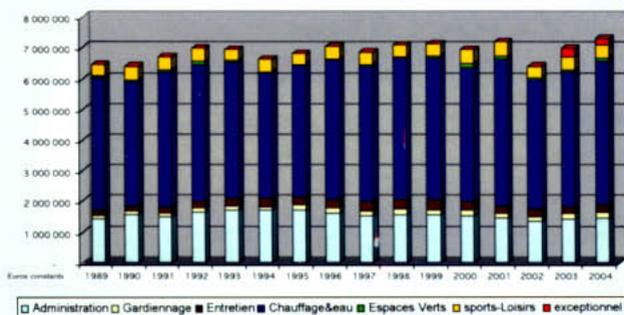
Charges au niveau du Syndicat Principal

En dehors des coûts dits exceptionnels votés en 2002, payables sur les exercices 2003 et 2004 et destinés à automatiser les sous-stations en vue d'optimiser la gestion du chauffage, on voit que les charges de fonctionnement proposées pour 2004, niveau Parly 2, sont légèrement inférieures à celles des années 2001, 1999, 1998, 1996 et identiques à celles de l'année 1992.

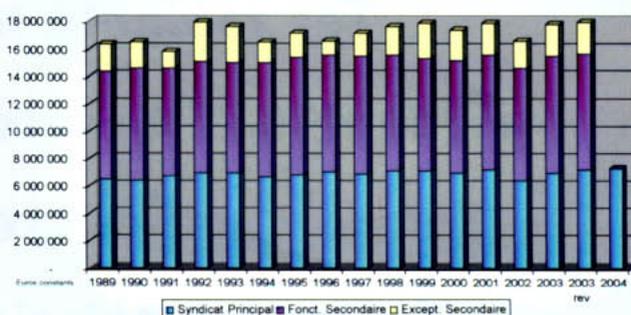
Evolution des charges totales en euros constants

Si on procède à la même analyse en ajoutant les charges de fonctionnement et exceptionnelles décidées au niveau de chaque résidence, pour avoir l'ensemble des charges payées par les Parlysiens, on voit qu'en euros constants, les dépenses sont bien maîtrisées malgré les trente cinq ans d'existence de Parly 2. Ces résultats encourageants mais non triomphalistes sont les fruits d'une gestion attentive avec la SCC dans une triple logique d'économie, de préservation de notre capital immobilier et du maintien d'une bonne qualité de services.

Evolution des charges du Syndicat Principal



Evolution des charges totales de Parly 2



La maîtrise de nos charges est un combat permanent auquel participent de concert le Syndicat Principal et ses Commissions (Charges, Technique, Chauffage notamment), la Gérance et les Syndicats Secondaires. Après cette analyse rétrospective plutôt réconfortante, il convient maintenant de nous comparer avec les autres Grands Ensembles Immobiliers.

Guy du PATY de CLAM

ECONOMIES



Tes charges avec le sourire tu paieras...
Ton appartement au mieux tu entretiendras...
L'eau avec parcimonie tu consommeras...
Tes robinets tu surveilleras...
Aquagest, si nécessaire tu appelleras...
Tes portes-fenêtres tu calfeutreras...
L'hiver les calories tu épargneras...
Le courant au mieux tu économiseras...
Et des propositions utiles tu formuleras.

LA COGENERATION, CA MARCHE...

On en parle depuis longtemps. En fait, après une timide tentative avortée au début des années 1990, c'est en avril 1997 que l'histoire a réellement commencé ; le projet a été présenté au Conseil Syndical Principal le 13 mai 1998 et, à l'Assemblée des Copropriétaires le 11 juin.

Après examen des offres et mise au point, les dispositions techniques, financières et contractuelles ont été proposées à l'Assemblée des Copropriétaires le 20 mai 1999.

Les travaux de génie civil et l'installation des composants ont été exécutés entre l'automne 1999 et l'été 2000.

C'est alors que le seul problème est arrivé.

Tout marchait bien. La turbine était en service et la production d'électricité a commencé comme prévu le 1^{er} novembre 2000, mais... il y avait de l'huile dans le gaz et la turbine n'aime pas ça.

Les injecteurs qui répartissent le gaz dans la chambre de combustion se sont détériorés une fois et, en insistant trop, la combustion serait devenue mauvaise, la température aurait été excessive et les ailettes de la turbine endommagées.

Après nettoyage des tuyaux et des modifications, l'installation a été "mise en service industriel", autant dire "bonne pour le service" le 13 février 2001, avec trois mois et demi de retard ... dus à l'huile de Gaz de France. Au cours de 2001, pour avoir la garantie d'un fonctionnement correct, d'autres modifications ont été effectuées dans "le poste de gaz", l'installation qui délivre la bonne pression pour les chaudières et la turbine.

ECONOMIE ANNUELLE, ENVIRON 400 000 €...

Depuis cette époque, l'installation fonctionne de manière satisfaisante, exactement selon les termes contractuels. En 2001, pour trois mois et demi de fonctionnement, -rappelons que la cogénération ne peut être en service qu'entre le 1^{er} novembre et le 31 mars- la cogénération nous a procuré une économie de 348 500 €.

En 2002, pour les cinq mois contractuels, l'économie a été de 413 400 €.

Le budget du poste "chauffage et eau" comprend des rubriques indépendantes du prix du gaz (travaux, eau froide, garantie totale...) mais environ 70 % de ce poste sont directement liés au prix du gaz et à la rigueur de l'hiver. L'économie procurée par la cogénération est



d'autant plus importante que le prix du gaz est élevé, jusqu'à un prix plafond de l'ordre de 17 €/MWh hors taxes c'est à dire un prix du baril de l'ordre de 27 dollars. Au delà l'économie est plafonnée.

DONC LE PRIX DU GAZ....

Comme "La Lettre de Parly 2" l'a déjà expliqué, même si nous bénéficions du tarif le plus avantageux, c'est un tarif industriel. Il n'est pas soumis à la modération imposée par les Pouvoirs Publics pour les tarifs domestiques. En revanche, il est directement aligné sur les prix du pétrole brut et le taux de change du dollar. Il a été de l'ordre de 18,1 €/MWh hors taxes sur l'ensemble de 2001 et 15,4 en 2002.

ET COMMENT VA 2003 ?

Compte tenu des événements, il est à craindre que le prix du gaz augmente fortement en 2003.

Il est déjà de 17,09 €/MWh hors taxes au premier trimestre et devrait augmenter au deuxième trimestre puisque le pétrole fin février était au-dessus de 30 dollars le baril. Le taux de change du dollar -plutôt favorable- réduit partiellement cet impact. Mais les mois de janvier et le début de février ont été froids. Ces deux éléments -froid et prix du pétrole- justifient une révision du budget chauffage pour 2003.

Roland MARCILLE

Les prochains rendez-vous dans votre Centre Commercial

parly2



Ouvertures exceptionnelles 2003 à venir

jeudi 8 mai - jeudi 29 mai - samedi 1^{er} novembre - mardi 11 novembre -
dimanche 7 décembre - dimanche 14 décembre - dimanche 21 décembre

Les horaires pour ces jours sont : 10h - 20h (9h pour les magasins alimentaires)
Sous réserve de modifications et des autorisations.

En cas de doute, contactez le service clientèle au: 01 39 54 30 45

Rendez-vous animations

21 avril au 3 mai : les tendances de l'**AUTOMOBILE**, avec un 1^{er} salon de l'auto et de la moto sur le thème **du plein air** (cabriolet, 4x4...).

12 au 17 mai : le commerce équitable, tendance **CONSUM'ACTEUR**...

10 au 21 juin : tendance **ZEN** et son salon "**les allées du Zen**". Un temps dédié à la décontraction et à cultiver son bien-être.

Juillet : le mois des **soldes**.

8 au 20 septembre : tendance **MELODIE**, avec un nouveau salon dédié aux instruments de musique.

30 septembre au 3 octobre : quatre jours de défilés très **TENDANCE**, très **MODE**.

6 au 18 octobre : deuxième **salon de l'auto**... animé.

3 au 15 novembre : tendances **GOURMANDISES** avec un salon dédié aux plaisirs de la bouche...

A partir du 17 novembre : en route vers un **NOEL** tendance **CREATEUR**...

*et tout ceci dans **LE BONHEUR D'ETRE A L'OUEST !***



Quoi de neuf à Parly 2 ?

TOUT NOUVEAUX... TOUT BEAUX... :

GRAINE D'INTERIEUR : pour la décoration de la maison

OPTICAL STORE : votre nouvel opticien

SIA : fleurs artificielles et décoration de la maison

PRESTIGE RETOUCHE : pour vos coutures et retouches

ET BIENTOT A PARLY 2 :

WOMEN SECRET, à la place de Devred, niveau bas côté BHV

Un petit mot sur le devenir des anciens magasins Marks & Spencer :

Nous avons vu le départ de Marks & Spencer et l'installation, pour une période maintenant terminée, du magasin de tapis des Galeries Lafayette.

Quatre magasins ont été créés sur une des anciennes surfaces de Marks & Spencer et nous avons déjà vu arriver Graine d'Intérieur, Sia et Optical Store.

Le deuxième emplacement Marks & Spencer fera également l'objet de créations. Il s'agira de deux ou trois boutiques qui engloberont le Belvédère (ex food court).

Mais ce dossier demandera du temps. Il nécessite l'obtention d'autorisations, tels que la CDEC et le permis de construire, ainsi que le respect des délais de recours.

La SCC et le bailleur mettent tout en œuvre pour accélérer la procédure.

Enfin, pour tout connaître sur le centre commercial Parly 2, n'oubliez pas notre site internet : www.parly2.com

Et si vous désirez nous contacter : acparly@parly2.com

C L U B

ARS

CENTRE CULTUREL
DE PARLY 2

L'Assemblée Générale du Club Ars a apporté quelques changements. Jacques CAULIER a souhaité en quitter la présidence qu'il assumait depuis 1997. A la demande unanime du conseil d'administration, il a accepté d'en être le vice-président. Dès son élection en 1997, tout en restant dans la continuité des présidents précédents, il a ouvert le club à d'autres perspectives et à d'autres activités faisant du Centre Culturel "une ruche" comme il aime à le dire. Il a demandé à Françoise LERIDON de lui succéder à ce poste. En effet celle-ci a pris sa retraite de Directrice fin janvier et redevient bénévole comme elle l'avait été pendant vingt ans. Elle a été élue comme Présidente. Elle laisse sa place de Directrice à Nicole AUMONIER. Cette dernière est déjà bien connue des adhérents puisqu'elle travaille au Club Ars depuis presque trois ans. Son sourire, sa disponibilité et son dynamisme seront toujours au service des visiteurs et des élèves. C'est donc dans la continuité que se passent les changements. Et le Club

sera toujours heureux de collaborer avec le Conseil Syndical de Parly 2.

Informatique

De nouvelles sessions vont commencer à partir d'avril pour Word, Excel, Internet-plusieurs niveaux - Six élèves maximum par cours - Un PC par personne.

Réfection des sièges

Vous pouvez encore vous inscrire pour refaire vos sièges avant l'été.

Dîner-conférence

Mercredi 21 mai 20h au Club Ars :

Avec diapositives - Musée d'Art Moderne de New-York (MOMA)

Visite-conférence

Avec Laurence CHANCHORLE
Vendredi 23 mai : Magritte - Musée du jeu de Paume - Conférence au Club Ars à 9h puis visite de l'exposition à 11h30. Prix 16 €.

Vendredi 13 juin : Musée de Cluny - Musée national du Moyen Age Paris Vème - Prix 15 €.

Exposition de peinture

22 avril au 4 mai : Atelier des élèves d'aquarelle de C. JORDAN et F. LECAMPION.

6 au 18 mai : Jeannine AUBERT expose des icônes et des aquarelles.

20 mai au 1^{er} juin : Atelier des élèves de Th. JAUD et P. SOURICE.

2 au 27 juin : Exposition des œuvres réalisées dans les ateliers par



les élèves adultes et jeunes en dessin-peinture, aquarelle, artisanat.

Journée porte ouverte

Mercredi 11 juin de 10h à 19h

Présence de certains professeurs et exposition des ateliers. Les pré-inscriptions se feront à partir de cette date afin de vous permettre de réserver vos places pour les activités que vous désirez. Renseignez-vous très rapidement certains de nos cours sont complets avant la rentrée...

Week-end culturel à Londres

31 mai au 2 juin

Organisé par Laurence CHANCHORLE conférencière du Club Ars en Histoire de l'Art.

Visite de la Tate Modern Gallery - Wallace Collection - Etc.

Renseignement et réservations :

"Welcome One" Le Chesnay au
01 39 54 83 19.

Françoise LERIDON

Accueil : Lundi au vendredi :

9 h à 12 h. & 14 h à 18 h.

Résidence Auteuil-Trocadéro

Le Chesnay

Tél. : 01 39 54 43 47

Fax. : 01 39 54 08 87

www.clubars.com

email: club.ars@wanadoo.fr





COUPURE D'EAU CHAUDE SANITAIRE

Du Dimanche 3 août 2003 au soir
au Samedi 9 août 2003 au matin.

Comme d'habitude un arrêt technique est nécessaire afin d'effectuer certaines révisions et vérifications imposées par la réglementation.

LES PISCINES...



BREVES



Gaz de France *Contrôles des tuyauteries gaz*

Dans le cadre d'une campagne de sécurité, Gaz de France propose une vérification des principaux points de sécurité. Compte-tenu de la dimension de la copropriété, le tarif applicable pour votre appartement a été réduit de 75 € à seulement **30 €**. Pour les appartements de Parly 2.

IL EST IMPORTANT de faire réaliser ce contrôle pour votre sécurité et celle de vos voisins.

Une campagne de vérification va être entreprise résidence par résidence.

Profitez au plus vite du tarif spécial "Parly 2", car si des travaux de sécurité s'avèrent utiles sur votre installation, Gaz de France participera aux frais de remise en état jusqu'à hauteur de 30 €. *C'est une aubaine !*

Internet

Le site de la copropriété Parly2.com créé en décembre 1997 a besoin d'être rafraîchi et recentré sur les objectifs des copropriétaires, à savoir, mise en valeur du Patrimoine, communication interne CSP, Syndic et gérance notamment.

Vous pourrez bientôt visiter un site tout neuf...

Bienvenue sur le site de parly2.com



QUESTIONS ↔ REPONSES

Les nouveaux résidents nous posent parfois des questions qui ont déjà reçu réponses en nos colonnes mais qu'il nous faut rappeler.

Q1. L'eau étant très calcaire, pourquoi n'installons-nous pas un adoucisseur collectif ?

R1. L'eau froide pouvant servir à la préparation des aliments, il est interdit par la DASS de placer un adoucisseur collectif. L'eau chaude est traitée contre les dépôts de calcaire, c'est pourquoi il est déconseillé de l'utiliser pour la préparation des plats.

Q2. Pourquoi n'avons-nous pas de compteurs d'eau individuels ?

R2. Chaque appartement est desservi par 3 à 8 arrivées d'eau (en moyenne 5). C'est donc autant de compteurs qu'il faudrait installer. Le coût d'installation serait exorbitant par rapport aux éventuelles économies espérées par certains.

Q3. Que faut-il faire lorsque l'on a des problèmes de distribution d'eau (robinetteries, chasses d'eau, etc.) ?

R3. La copropriété de Parly 2 a mis en place un contrat d'entretien collectif. Il suffit de vous rapprocher de votre intendant pour qu'il vous informe des modalités de fonctionnement de ce contrat. Les interventions sont gratuites. N'hésitez pas à demander cette intervention afin d'éviter les robinets qui gouttent et les chasses d'eau qui fuient.

L'économie d'eau sera appréciée de tous.



**Au dernier automne,
un numéro spécial de "La Lettre de Parly 2"
a été consacré au "savoir vivre".**

Les pages de ce guide ont été conçues de façon à pouvoir être affichées dans les halls de vos immeubles afin de rappeler aux résidents les règles les plus élémentaires de la vie en copropriété.

Nous avons également jugé utile de publier l'une ou l'autre de ses pages dans chaque édition de "La Lettre" en guise de "piqûre de rappel".

Fin janvier nous avons appris le décès de Michel BOQUET, Président de la résidence Auteuil. M. BOQUET tenait son rôle de Président avec dévouement, attention et enthousiasme, assistant régulièrement aux réunions du Conseil Principal dont il n'a été absent que les derniers mois de 2002, suite à la maladie qui l'a enlevé bien trop jeune à sa famille et à nous tous. Nous renouvelons à ses proches nos très sincères condoléances".

ACCUEIL



Aux arrivants tes bras tu ouvriras...

Un verre de bienvenue tu offriras...

Le dossier accueil tu prêteras...

Ton voisin heureux tu rendras...

Au repos des autres tu veilleras...

Point trop de bruit tu ne feras...

Aînés et enfants tu assisteras...

La convivialité tu favoriseras...

Et le sourire tu arboreras.

Venez-nous rendre visite ou contactez-nous :



AGENCE DE PARLY 2 "SIEGE"

2, avenue Charles de GAULLE 78150 - LE CHESNAY
Tél : 01 39 54 43 46 - Fax : 01 39 55 54 94
E-mail : parly2@cph.fr

CPH IMMOBILIER a vu naître les résidences de Parly 2, les a vu grandir, et tout au long de leur histoire a été présent, avec ses deux équipes commerciales : l'une à l'agence du "Siège", l'autre à l'agence du "Centre Commercial" de Parly 2.

Deux équipes de douze négociateurs à votre écoute, constamment informés des nouvelles lois et réglementations en vigueur, et toujours disponibles pour trouver l'appartement que vous désirez ou vendre votre bien dans les meilleurs délais.



AGENCE DE PARLY 2 "CENTRE COMMERCIAL"

Centre Commercial Parly 2 78150 - LE CHESNAY
Tél : 01 39 55 48 00 - Fax : 01 39 55 54 94
E-mail : parly2@cph.fr

CPH IMMOBILIER c'est aussi, sur place pour les investisseurs, un service Gestion-Locative et un service location tous deux performants et qui vous décharge de tous soucis.

CPH IMMOBILIER est incontournable à Parly 2.

**35 Agences et Services Location sur Paris et la Région
Parisienne**

NOTRE FORCE, NOTRE RESEAU

www.cph.fr

La Lettre de Parly 2

Éditée par l'Association **PARLY.COM** :
Local Postal 376 - 78158 Le Chesnay cedex
Tél. : 01 39 55 31 11 - Fax : 01 39 55 04 44
Email : parlycom@parly2.com - Site : www.parly2.com

Président : M. Pradaud,
Directeur de la publication.

Vice-Président délégué : J.F. Peumery,
Directeur de la rédaction.

Ont participé à la réalisation de ce numéro :
A. Beaufils P. Chapotot, F. Leridon, J.F. Peumery,
M. Pradaud, D. Progetti, S. Nadreau, R. Marcille, G. du
Paty de Clam, C. Rich, M. Texier.
Photos : N. Broquin, Club Ars, SEMIF Hebdo (Toutes les
Nouvelles), Taxi Jaune.
Dessin humoristique : D. Lizambard.
Publicités : CGPG, CPH IMMOBILIER, CULINELLE, FIR
DEVELOPPEMENT, OPTIC 2000.
GLOBAL GRAPH - 01 60 12 60 95 ; Création, maquette,
réalisation, impression, mise sous film de La Lettre.

U.S.G.C.

**PARLY 2, MEMBRE DE L'UNION SYNDICALE
DES GRANDES COPROPRIETES**