

**Mesdames et Messieurs
les Présidents et Délégués des
Conseils Syndicaux Secondaires**

Le Chesnay, le 4 février 2025

**COMPTE RENDU DU CONSEIL PRINCIPAL
DU 23 JANVIER 2025**

Étaient présents ou représentés : 37 / 37 Syndicats Secondaires

RESIDENCES					
Auteuil	Mme Cordier	Louvre	Mme Rivet	St Augustin	M Fontaine
Bagatelle	M. Comier	Maillot	M. Chotard	St Cloud	M. Fondeviole
Breteuil	Rep M. Cahen	Monceau	Mme Coquier	St Germain	M. Chesney
Chaillot	Mme Decagny	Neuilly	Mme Desmoulins	St Honoré	M. Fiorese
Concorde	Mme Bilger	Odéon	Mme Merelli	St James	M. Cahen
Dauphine	M. Chapotot	Opéra	Mme Boucher-Giton	St Michel	M. Collins
Etoile	M. Audousset	Orangerie	Mme Lecluse	Solférino	M. Stevens
Foch	M. Coulaud	Orsay	M. de Clinchamps	Trocadéro	M. de Lavergne
Gabriel	M. Bernier	Palais Royal	M. Maillot	Tuileries	M. Latusus
George V	M. Le Marchand	Passy	Mme Gloriod	Varenne	M. Descombes
Iéna	M. Jallerat	Pré Catelan	M. Labelle	Garages G1	M. Chouquard
La Muette	M. Lang	Ranelagh	Mme Mairesse		
Longchamp	Mme Vadier	Rivoli	Mme Duquesnoy		

Assistaient également : Grégoire Wintrebert (Directeur Régional Engie Solutions)
SCC : Virginie Estève ; Jean-François Le Drian ; Olivier Dehaut
SAIC : Jacqueline Dailly
Résidences : M. Martin-Renout (St Michel) ; M. Toussaint (Auteuil)

Absents excusés : M. Yves Cahin (Breteuil), M. Richet (Gabriel)

II/ APPROBATION DU CR DU CSP DU 12 DECEMBRE 2024

Paragraphe température de chauffage (le CSP a voté pour une augmentation de la température à 21°) :

. La Résidence George V demande une modification de son intervention page 4, qui devient : L'interprétation donnée au tableau de suivi des réclamations est erronée. Raisons (Cf. "Le cri du Client") : parmi les insatisfaits, seule une minorité se plaint, Or c'est elle qu'il faut écouter pour comprendre les problèmes ; dans le temps ceux qui réclamaient et qui restent insatisfaits ne le font plus.

- La Résidence relève le blocage complet de l'agence Sovia, rendant impossible la récupération des participations (minimum 3,5% des tantièmes pour George V).

Par ailleurs, chaque sous-paragraphe de l'intervention de la Résidence George V émane bien de cette résidence.

. Résidence Passy :

- Rectification : pour un appartement avec 2 chambres, le coût est de 46€/an (et non 66€/an) pour 1° supplémentaire.

- Cf. bas de la page 4 : la Résidence n'a pas indiqué « elle pense que la responsabilité incombe au syndic et à Energie et Service » mais a rappelé les termes de la 10^e résolution de l'AG d'octobre 2022 présentée par M. Berger et adoptée : « *l'assemblée générale de juin 2023 après avoir pris connaissance d'un rapport circonstancié du syndic et de ses conseils énergéticiens sur les effets de cette limitation, décidera de poursuivre ou non cette politique de chauffage limitée à 19°* ».

Réponse : Oliver Dehaut a indiqué que « le CSP devait prendre la décision » en se référant à la 9^e résolution de la même AG, portée par le CSP et adoptée : « *Délégation à donner au conseil syndical principal aux fins de fixer la température dite « contractuelle » des logements* ».

. La Résidence St Cloud exprime son étonnement car le CSP a voté contre une résolution adoptée en AG du SP (la 10^e). Il serait nécessaire de faire valider ce vote en AG du SP afin de légitimer le choix du CSP.

Réponse : la 9^e résolution a été adoptée avec 2 124 194 tantièmes et la 10^e résolution avec 1 292 925 tantièmes soit une majorité moins confortable.

. La Résidence Orsay demande que les Résidences ayant voté « pour » l'augmentation de la température de chauffage à 21° à compter du 1er janvier 2025 soient mentionnées dans le CR. Soit :

Auteuil, Breteuil, Chaillot, Etoile, George V, Longchamp, Louvre, Monceau, Neuilly, Odéon, Orangerie, Passy, Ranelagh, Rivoli, St Augustin, St Germain, St Honoré, St Michel, Solférino, Trocadéro, Tuileries, Varenne.

. Résidence Opéra : le compte-rendu ne mentionne pas :

- la proposition de la Résidence St Honoré d'augmenter la température de 1°, à titre expérimental, jugée pertinente par la Résidence,
- dans le cadre du vote, la résidence aurait voté « pour » 1° de plus.

Vote : Abstention : Orsay et St Cloud

Le compte rendu est approuvé.

III/ CHAUFFAGE

1. Jean-François Le Drian intervient, cf. PJ.

. Conclusion d'un accord CEE (Certificats d'Economie d'Energie) sur les travaux en sous-stations (slide 5) :

Dans le cadre des travaux de la chaufferie et des sous-stations, il a été demandé à E&S de rechercher des CEE. E&S a identifié un « obligé » (pollueur qui doit acheter des droits à polluer). Un contrat a été négocié pour un montant de 684,8k€, somme non budgétée qui sera perçue par la copropriété à la fin des travaux (janvier/février 2026).

2. Marie Lecluse intervient sur les écarts de température constatés dans les appartements (entre 19° et 25°). Des plaintes ont été reçues car certains appartements sont trop chauffés. Des résidents demandent une meilleure maîtrise des dépenses de chauffage et d'eau chaude.

Grégoire Wintrebert répond :

. Aspect économique : selon le contrat signé entre la copropriété et Engie, ce dernier n'a aucun intérêt à surchauffer les appartements.

. Aspects techniques :

- pour mémoire, cf. situation internationale : la copropriété a adopté une démarche de sobriété énergétique en 2022 et a signé un avenant avec Engie pour abaisser la température globale avec un objectif de fourniture de chaleur à 19°.

- un délai de 6 mois a été nécessaire pour arriver à un équilibrage satisfaisant (cf. complexité du système de chauffage de la copropriété et son ancienneté) : le système nécessite des interventions par palier afin d'équilibrer le réseau de chaleur ; les ajustements sont réalisés en fonction des retours des résidents et des urgences.

Aujourd'hui, la demande est d'une température de chauffe de 21°, Engie a besoin de temps pour arriver à équilibrer le chauffage dans tous les appartements. Afin de procéder efficacement, chaque réclamation doit être remontée.

Jean-François Le Drian intervient. Un ralenti de nuit (nouveau module mis au point par Engie s'intégrant dans le système de régulation) est actuellement en phase d'essai Résidence Dauphine. Si l'essai est concluant, il sera étendu aux autres Résidences et générera donc des économies.

Questions/Remarques des Résidences :

. La Résidence St Cloud demande si Engie a une cartographie des températures des appartements de la Résidence, aux fins d'un équilibrage global ? En effet, lorsque la température est réduite dans un appartement, elle augmente souvent dans un autre. La Résidence demande une modélisation ainsi qu'une campagne, par résidence, pour relever les températures.

Réponse : le contrat signé avec Engie prévoit des reprises d'équilibrage et non un équilibrage global. Celui-ci nécessiterait l'intervention d'un bureau d'études.

Engie est capable de gérer les urgences et demande du temps pour parvenir à un équilibrage satisfaisant.

. Résidence St James : constat : 1 des 2 principaux problèmes de la copropriété, en plus de la nécessité d'une meilleure isolation des baies vitrées, réside dans le rééquilibrage du chauffage au sein des bâtiments (anormal que certains appartements aient 19° et d'autres 25°). Ce sujet mérite une véritable réflexion et a été abordé en GTFE.

. Résidence Concorde : en synthèse :

- inciter les copropriétaires à remonter leurs réclamations sur les températures
- Engie soumettra une proposition financière pour un rééquilibrage global des bâtiments.

Quelle échéance ?

Réponse : lorsque les travaux en sous stations seront terminés.

. Résidence Solférino : demande une précision sur les rééquilibrages.

Réponse : Engie réalise des rééquilibrages pour se rapprocher de la température contractuelle. Elle ne procède pas à un équilibrage global.

Rappel : le gaz a été acheté jusqu'en mai 2027, prix : 34€ le MWh (2€ de commercialisation inclus). Actuellement le prix est légèrement supérieur à 40€.

III/ POINT GEOTHERMIE

Jean-François Le Drian intervient sur les travaux d'implantation du réseau d'interconnexion :

. Résidence Solférino (slide 9) :

Les travaux ont démarré le 6 janvier. Les copropriétaires ont libéré les emplacements de stationnement, des solutions alternatives ont été proposées : achat d'un abonnement de stationnement résidentiel ou utilisation du parking des sports.

Une demande a été faite à la mairie pour réduire le coût du parking des sports pendant les travaux. Attente de la délibération municipale à venir.

. Résidence La Muette (slide 10) :

Les travaux débuteront le 5 février et impacteront 27 places de parking. 2 solutions de stationnement à l'étude : abonnements de stationnement résidentiel et emplacements dans le centre commercial.

. Résidences Maillot et Longchamp : discussions sur les impacts en cours, cf. slide 11. La LSGI met gracieusement à disposition la tranche A6 pour l'installation d'une zone de vie et d'attente (pour les camions).

Les travaux d'interconnexion devraient se terminer le 31 août, tandis que ceux autour de la chaufferie se poursuivront jusqu'au 11 novembre.

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence Dauphine :

- cf. slide 11 : par quel accès les camions entreraient-ils ?

Réponse : les camions accèderont par l'angle de l'avenue Dutartre et de la rue des Sports.

Des travaux de renforcement de la chaussée, afin de faciliter la circulation des camions, ainsi qu'une remise en état de la voie une fois les travaux achevés, sont prévus.

- qui paie les places de stationnement pour les copropriétaires ?

Réponse : le syndicat des copropriétaires.

La Résidence demande à négocier les prix.

. Résidence Orsay : la piscine Longchamp sera confrontée à la zone de vie dès l'été prochain, pendant toute la saison. Est-il prévu que, sur ce terrain, toute activité portant atteinte à l'hygiène et à l'environnement soit interdite ? La Résidence indique découvrir au dernier moment cet état des lieux alors qu'il est déjà acté.

Réponse : le syndic avait transmis l'information. Il précise que c'est une installation temporaire.

. Garages G1 : y aura-t-il une restriction de circulation sur l'avenue Dutartre ?

Réponse : une discussion est en cours avec la collectivité afin de respecter leur cahier des charges tout en minimisant les désagréments. Les réseaux existants ont été repérés et l'emplacement des zones à creuser est à peu près défini (entre la piste cyclable et l'avenue Dutartre).

. Résidence Ranelagh : prendre en compte le circuit de bus, très important sur cette avenue.

Jean-François Le Drian indique qu'un comité de pilotage, auquel la copropriété est associée, réunit régulièrement Engie, les services de la mairie, les responsables de l'exploitation des transports en commun...

Rappel : la température de l'eau géothermale est à 63,8°.

IV/ POINT IRVE

Gilles Latusus intervient, cf. slides 19 à 24.

- . Garages avenue Dutartre : 24 demandes de raccordement sont enregistrées à ce jour.
- . Recensement des souhaits d'équipement sur tout Parly2 :
22% de réponses par rapport à l'ensemble des emplacements de stationnement,
5,9% des emplacements pour lesquels un raccordement est demandé dès que possible,
4,9% des emplacements pour lesquels un raccordement est demandé dans les 2 à 3 ans.
Les plus demandeurs sont Résidence St Cloud et les Garages G1 (intérêt plus élevé pour les raccordements immédiats).
- . A noter : des décalages existent entre les numéros fournis par les résidents et ceux des fichiers du syndic (vérification en cours).
- . Le détail par résidence figure slide 22.
- . Les contacts avec Enedis sont détaillés slide 23.
- . Le plan de communication est indiqué slide 24.

VI/ POINT SYNDIC

Olivier Dehaut intervient, cf. slides 26 et 27 :

Un recensement complet des panneaux directionnels a été effectué par les intendants.
Un dossier est constitué pour chaque résidence avec photos et diagnostic, il sera transmis aux CSS puis aux entreprises pour chiffrage.
Question : rénovation globale financée par l'AG du SP ou chaque résidence gère ses propres panneaux ?
L'étude porte sur le plexiglas et la mise en peinture des mats.

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence St James : il est préférable de traiter le sujet de manière globale afin de préserver l'harmonie générale.

Réponse : le CSP pourra se décider lorsque les éléments de prix lui seront présentés.

. Résidence La Muette : prévoir un nettoyage des panneaux de signalisation (interdiction de stationner/limitation de vitesse).

Réponse : le syndic note cette demande.

VII/ ELECTION DU BUREAU ET DU PRÉSIDENT DU CSP

Yves de Lavergne, doyen d'âge, délégué au CSP pour la Résidence Trocadéro, préside l'élection. Il donne lecture des modalités d'élection.

Rappel : 19 voix sont nécessaires pour être élu membre du bureau (minimum 5 candidats élus, maximum 10 candidats élus).

1. Election du Bureau :

Treize candidats se présentent pour être membres du Bureau :

- . Xavier Audousset : président et délégué de la Résidence Etoile, Xavier Audousset entame son 3^e mandat dans son CSS dont 2 en tant que président. Membre des commissions chauffage et technique, il travaille également sur le dossier sécurité incendie.

- . Dorothée Bilger : « enfant » de Parly2, présidente et déléguée de la Résidence Concorde depuis 20 ans et administrateur de la SAIC depuis 12 ans, Dorothée Bilger est également investie dans la vie de la ville (adjointe au maire pendant 12 ans). Elle connaît bien les rouages de la copropriété et de la ville. Elle est motivée par l'intérêt général.
Elle choisit de se présenter avec une liste afin de fédérer autour d'un projet commun, porté par une équipe partageant des valeurs humaines et une même vision.
- . Laure Boucher-Giton : parlysiennne depuis 15 ans, présidente de la Résidence Opéra depuis 12 ans, Laure Boucher-Giton a su instaurer une nouvelle dynamique dans sa résidence. Elle souhaite apporter la même dynamique à la copropriété afin de valoriser son patrimoine. Elle partage les mêmes valeurs que Dorothée Bilger et s'engage à ses côtés.
- . Frédéric Chesney : représente le CSS de la Résidence St Germain dont il est membre depuis 25 ans. Frédéric Chesney a rejoint le bureau il y a 3 ans. C'était une belle expérience, marquée par des confrontations, des échanges constructifs qui ont permis de résoudre les dossiers. Il souhaite poursuivre son engagement, toujours dans l'intérêt de tous.
- . Jean-Pierre Chotard : parlyzien depuis 1983, Jean-Pierre Chotard est président de la Résidence Maillot depuis 3 mandats. Il est membre de plusieurs commissions (GTFE, charges-finances, espaces verts). Il est également impliqué dans la vie de la ville et participe au conseil de quartier Dutartre où il a su obtenir des résultats.
- . Anne Coquier : habite Parly2 depuis 1979. Présidente de la Résidence Léna pendant 10 ans, Anne Coquier est aujourd'hui présidente et déléguée de la Résidence Monceau. Elle a été membre de 2 bureaux avant celui-ci et souhaite continuer à s'impliquer en contribuant activement à la gestion du bien commun.
- . Françoise Decagny : habite Parly2 depuis 1981. Françoise Decagny est engagée dans la Résidence Chaillot depuis 1992 et est déléguée au CSP depuis une vingtaine d'année. Elle a été membre du bureau de 2006 à 2012. L'harmonie de Parly2, abordée lors d'un précédent séminaire, lui tient à cœur or elle n'est pas pleinement mise en œuvre. Elle souhaite y remédier et trouver des solutions pour faire appliquer les cahiers des charges et faire respecter le règlement de copropriété et le règlement intérieur. Elle partage les mêmes convictions que les bénévoles avec lesquels elle se présente.
- . Gérard Descombes : parlyzien depuis 2012, Gérard Descombes a été président du CSS de la tranche A7 pendant une dizaine d'années. Il est président de la Résidence Varenne depuis 6 ans. Le projet de Dorothée Bilger l'intéresse aussi la suit-il.
- . Andrée Desmoulins : a adressé une lettre d'intention aux membres du CSP, indiquant ce qu'elle souhaite apporter à la copropriété. Andrée Desmoulins est présidente de la Résidence Neuilly depuis 2 mandats.
- . Hervelyne Duquesnoy : habite à Parly2 depuis 2007. Hervelyne Duquesnoy s'est engagée au CSS de la Résidence Rivoli en 2016, elle en est présidente depuis 2019. Elle a été élue au bureau en 2022 et est membre de la Commission Technique.
Les aspects qui l'ont intéressée au bureau : le partage de l'étude des dossiers, la cohésion du groupe, les discussions pour faire avancer les dossiers.

Elle a longtemps travaillé pour les collectivités territoriales et a acquis une large notion du service. Elle souhaite continuer à s'investir pour accompagner la transformation de la copropriété et préserver sa vitalité.

. Didier Fontaine Retraité depuis peu, Didier Fontaine était responsable qualité chez BNP Paribas. Il habite Parly2 depuis 1991 et est au CSS de la Résidence St Augustin depuis 2001. Il a été au bureau du CSP pendant plusieurs mandats. Il a apprécié les échanges d'idées et la confrontation de points de vue différents. Il souhaite poursuivre son engagement et continuer à œuvrer pour l'intérêt de la copropriété.

. Gilles Laturus : est arrivé à Parly2 en 2006. Ingénieur de formation, Gilles Laturus a travaillé chez EDF dans le domaine de la distribution. Il a acquis des compétences en gestion de réseau, management et relations organisationnelles. Il entame son 3^e mandat en tant que président de la Résidence Tuileries et délégué au CSP.

Gilles Laturus participe à la commission chauffage, il a pris en charge le dossier IRVE et a résolu le dossier relatif à la limitation de l'usage de l'eau (il a réussi à faire évoluer un arrêté préfectoral permettant ainsi d'éviter la fermeture des piscines).

Il souhaite intégrer le bureau pour travailler sur 2 axes de progression : le travail collaboratif (partage des réflexions, des bonnes pratiques) et la communication entre la copropriété et l'extérieur.

. Marie Lecluse : habite Parly2 depuis 1983. Marie Lecluse est au CSS de la Résidence Orangerie depuis 1995, présidente depuis 1998, au Bureau du CSP depuis 2017 et présidente depuis 2022. Cette dernière expérience a été très intéressante, car elle a impliqué la gestion d'enjeux techniques et humains. Marie Lecluse a su établir des relations de confiance avec les partenaires extérieurs (mairie, Engie, centre commercial ...).

Elle sollicite un nouveau mandat avec le même bureau. Son souci est de gérer les résidences dans leur ensemble. Ses dossiers de prédilection : les doubles vitrages, la CPP et la communication (cf. le site de la copropriété).

Aucune autre candidature n'étant exprimée en séance, il est procédé au vote, à bulletin secret, sous le contrôle de Yves de Lavergne et Virginie Estève.

Yves de Lavergne annonce les résultats :

Résultat des élections – 9 membres du Bureau :

NOM	RESULTAT
Xavier AUDOUSSET	25
Dorothée BILGER	24
Laure BOUCHER-GITON	22
Jean-Pierre CHOTARD	19
Françoise DECAGNY	20
Gérard DESCOMBES	22
Andrée DESMOULINS	21
Hervelyne DUQUESNOY	23
Gilles LATURNUS	26

1 bulletin est nul.

2. Election pour la Présidence du CSP :

Le Bureau nouvellement élu se retire pour proposer une candidature à la présidence du CSP. Dorothée Bilger propose sa candidature.

L'élection a lieu à bulletin secret. Après dépouillement, Yves de Lavergne proclame le résultat :

Dorothée Bilger recueille 23 voix, elle est élue présidente du CSP.

Dorothée Bilger remercie les membres du CSP, l'ancien bureau pour le travail effectué. L'essentiel est que tous les bénévoles soient unis par le même objectif de préserver le patrimoine de la copropriété.

Marie Lecluse remercie son bureau qui a beaucoup donné, remercie également Aude PrévotEAU et souhaite réussite au nouveau bureau.

PJ : Présentation Syndic

Dates des CSP : **Jeudi 13 février**
 Mercredi 12 mars
 Jeudi 10 avril
 Jeudi 15 mai
 Jeudi 12 juin

AG SP : **Jeudi 19 juin**