

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

Le Chesnay, le 4 mars 2025

**COMPTE RENDU DU CONSEIL PRINCIPAL
DU 13 FEVRIER 2025**

Étaient présents ou représentés : 36 / 37 Syndicats Secondaires

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

Assistaient également : LSGI : Fabrice Coulon (Directeur Compliance et Risques) ;
Alexandre Lecomte (Directeur Développement et Promotion Immobilière)
SCC : Virginie Estève ; Jean-François Le Drian
SAIC : Jacqueline Dailly

Absents excusés : Mme Merelli (Odéon), M. Chotard (Maillot) ; M. Collins (St Michel) ; M. Jallerat (Iéna) ; M. Martin-Renout (St Michel) ; M. Pailloux (St Michel)

Départ de M. Cahin (Résidence Breteuil) à 22h00, représenté par M. Cahen (Résidence St James)

II/ APPROBATION DU CR DU CSP DU 23 JANVIER 2025

. La Résidence Orsay indique que son représentant est le doyen d'âge du CSP (et non M. de Lavergne qui a présidé les élections du CSP en janvier dernier).

Le compte-rendu est approuvé à l'unanimité.

III/ INFORMATIONS DES COMMISSIONS

1. GTFE : Dorothée Bilger intervient.

La cogénération s'arrête le 13 février 2025 à minuit.

2 informations importantes qu'il conviendra de communiquer aux copropriétaires :

- les chaudières actuelles seront démantelées et remplacées par 3 chaudières mobiles. Celles-ci seront en service du 28 février à fin octobre 25, date de la mise en route des nouvelles chaudières définitives.

Conséquence : la puissance de chauffe sera réduite et calibrée à 15 MW, ce qui devrait théoriquement suffire pour couvrir les besoins de la copropriété estimés à 10 MW à partir de mars. Cependant, le chauffage pourrait être dégradé en fin de cette période de chauffe et/ ou en début de la prochaine (si températures basses) car la priorité est donnée à l'eau chaude.

- travaux en sous-stations de mai à mi-septembre 2025 : le remplacement du matériel nécessitera un arrêt des installations avec pour conséquence une coupure d'eau chaude dans chaque résidence pendant 1 semaine. A noter : pas de coupure « habituelle » d'eau chaude en août.

Les travaux d'interconnexion ont démarré. Travaux sur la Résidence Solférino prochainement achevés, démarrage sur la Résidence La Muette en retard d'1 semaine.

Questions/Remarques des Résidences :

. La Résidence La Muette : les spécifications de parking prévues sont pour l'instant aléatoires. Réponse : il est demandé aux résidents de privilégier le tarif résidentiel pour 6 mois (remboursé par le SPC). Le syndic a l'autorisation écrite de la direction du centre commercial pour occuper des places de parking dans le centre (pas de places réservées).

Des places sont prévues pour les personnes à mobilité réduite.

. Résidence St Augustin : le planning de coupure d'eau chaude est-il disponible ?

Réponse : il est prévu d'ici mi-mars.

2. Commission Charges et Finances : Laure Boucher-Giton intervient.

Laure Boucher-Giton et Jean-Pierre Chotard prennent la présidence de la commission.

Les personnes intéressées pour rejoindre la commission peuvent se manifester auprès de Laure Boucher-Giton, Jean-Pierre Chotard, Dorothée Bilger ou Aude PrévotEAU (parlycom@parly2.com).

Candidatures à ce jour : Mme Besse, Anne Coquier, Didier Fontaine, Alain Guilloteau.

Prochaine réunion : 3 mars à 15h00.

3. Commission Technique :

- IRVE (responsable Gilles Laturnus) : voir plus bas p.5.
- Vitrages (Xavier Audousset et Gérard Descombes) : la commission a rencontré la société Asselin, venue sur place examiner les vitrages. Le devis sera bientôt communiqué.
A noter : la société est sceptique quant à la pose de doubles vitrages car leur épaisseur nécessite de retailler les fenêtres. A l'étude : pose d'un verre simple (prix non encore communiqué).

- Remplacement des châssis : la société Lorillard exposera un modèle en avril.
- Problèmes de sécurité dans les immeubles : dossier présenté prochainement.

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence La Muette : MBS a développé un système qui permet d'augmenter la largeur des feuillures afin de poser les doubles vitrages.

Réponse : la commission technique est en contact avec MBS sur ce sujet.

Dorothée Bilger souligne que la commission technique recommande de recourir à des appels d'offre plus fréquents.

III/ PROPOSITION DE QUESTIONS POUR L'ASSEMBLEE GENERALE DU SYNDICAT PRINCIPAL DU 19 JUIN 2025

Préalable : le souhait du bureau a été de minimiser les dépenses non obligatoires.

Les questions figurent en PJ. Ont donné lieu à remarques les questions suivantes :

- **Quatrième, cinquième et septième questions** (approbation des comptes 2024, actualisation du budget 2025 et budget prévisionnel 2026) :
La commission charges-finances se réunit le 3 mars pour travailler sur ces points.
A noter : un apurement positif est attendu sur l'exercice 2024 et il sera nécessaire d'actualiser le budget 2025, notamment compte tenu des 2° supplémentaires décidés en CSP (coût estimé: 600K€).
- **Huitième question** (appel complémentaire chauffage) :
Possibilité d'appeler un montant au cas le gaz augmenterait très fortement. Cette résolution évite, le cas échéant, la convocation d'une AGE (coûts conséquents).
- **Dixième à la seizième question** (liées au renouvellement du mandat de syndic) :
Résolutions classiques résultant de la consultation juridique réalisée lorsque le CSP a décidé de déroger au contrat type de la loi Alur (raisons : organisation spécifique de la copropriété et elle a son propre personnel).

Questions/Remarques des Résidences :

Résidence St Augustin : la quinzième résolution (pouvoir donné aux CSS de modifier le nombre et la catégorie des emplois affectés à sa charge exclusive) ne concerne pas la suppression des intendants ?

Réponse : la résolution concerne uniquement les résidences avec un couple d'intendants et qui souhaiteraient passer à un intendant seul.

- **Dix-neuvième question** (maintenance provisoire de la turbine à gaz produisant la cogénération) : Gérard Descombes intervient.
Rappel, la cogénération s'est arrêtée le 13 février 2025.
Solutions pour la turbine à gaz :
 - la faire fonctionner ponctuellement si EDF demande du courant ; cependant les tarifs proposés ne justifient pas son utilisation,
 - la démanteler ou la vendre mais de nombreuses turbines à gaz sont aujourd'hui sur le marché et ne trouvent pas preneurs.
 ⇒ Conseil d'E&S : conserver la turbine à gaz pendant un an avec un tarif de maintenance minimum afin de la maintenir opérationnelle et évaluer les meilleures solutions.
Coût du maintien : environ 90k€/an à affiner (budget chauffage).

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence Solférino : la cogénération s'arrête mais cela n'implique pas que la copropriété cesse de vendre de l'électricité sur le marché.

Réponse : EDF n'a plus d'obligation d'acheter l'électricité, mais si la turbine à gaz peut être utilisée lors de pics de demandes et si le prix est avantageux, la copropriété pourra vendre l'électricité produite.

. Résidence Breteuil : pour garantir le bon état de la turbine à gaz, celle-ci doit fonctionner au moins 1 fois/mois, sans charge.

• Vingt-et-unième question (fixation des principes d'installation de l'IRVE) :

Gilles Laternus intervient.

Les dossiers seront traités au niveau des CSS, mais 3 sujets relèvent du syndicat principal et nécessitent une résolution.

1. Maintien de l'harmonie entre les résidences concernant les bornes.

Le CSP décidera : soit chaque CSS sélectionnera l'un des trois types de bornes disponible, soit une seule borne sera choisie pour l'ensemble de la copropriété. Cette dernière option permettrait de résoudre le problème éventuel lié au choix d'une borne lorsque les parkings sont partagés par deux résidences.

2. Réfections des voiries

Après le passage des câbles, le cahier des charges stipule qu'Enedis prendra en charge la réfection des enrobés noirs, les enrobés rouges incomberont à la résidence concernée.

Les tranchées sous les voies de circulation seront provisoirement recouvertes en noir par Enedis et la résidence devra assumer le coût supplémentaire pour l'enrobé rouge définitif.

Proposition : le financement du surcoût serait assuré par le syndicat principal, par le fond de travaux.

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence Dauphine : le cheminement des câbles est-il défini ?

La réponse est négative, le cheminement définitif sera connu lorsque les études de réalisation seront terminées et auront été soumises aux CSS. Le principe de base : le réseau passera en priorité sous l'herbe (cas rares) et sous l'enrobé noir, au plus près des bornes.

. Résidence George V : peut-on retenir la possibilité d'une arrivée de courant pour les copropriétaires qui s'équiperont de bornes ultérieurement ?

Réponse : l'infrastructure mise en place repose sur la pose d'un câble en souterrain et d'un socle semi-enterré sous chaque place de stationnement. Lorsqu'un copropriétaire souhaitera installer une borne, celle-ci sera raccordée au socle prévu à cet effet. En l'absence de demande, le socle restera couvert.

. Résidence La Muette : les travaux de réseau impacteront-ils les peintures de séparation des parkings ? La réponse est positive.

3. Mutualisation des transformateurs :

Le CSP avait accepté, en novembre 2024, le principe d'une mutualisation globale s'il s'avère nécessaire de créer de nouveaux postes de transformation. La question / résolution actera donc ce principe.

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence Longchamp : quid des boxes en sous-sol ?

Réponse : ils seront traités par les mêmes conventions que les boxes en surface. Les problèmes de bornes ne se posent pas pour le sous-sol.

. Résidence Orsay : qui corrige les problèmes de numérotation de parkings de surface ?

Réponse : le sujet est en cours d'étude au syndic.

- **Vingt-troisième question** (interdiction des locations meublées touristiques de courte durée pour les habitations autres que la résidence principale) : Virginie Estève intervient.
La loi du 19 novembre 2024 a renforcé la législation sur ces locations en facilitant leur interdiction dans le règlement de copropriété. Désormais la décision peut être prise à la majorité de l'article 26 (vs. unanimité des copropriétaires précédemment). L'article 26-1 permet, en seconde lecture, une adoption à la majorité absolue, soit au moins 55 à 56 % des copropriétaires présents ou représentés.
La loi a également diminué la durée maximale de location/an : 90 jours vs 120 jours (y compris pour les résidences principales).

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence St Augustin : cette nouvelle loi peut-elle limiter les contestations actuelles des copropriétaires ? La réponse est positive.

. Résidence Pré Catelan : les résidences doivent se mobiliser pour que cette résolution soit adoptée.

. Résidence Orsay : mettre en place le vote par internet afin de maximiser la participation des votants.

. Résidence Dauphine :

- Instaurer l'envoi des convocations aux AG par mail. Jean-François Le Drian s'était engagé à étudier le sujet.

Réponse : le délai est trop court pour l'AG du SP 2025 mais le sujet est bien à l'étude pour les prochaines AG.

- Pourquoi est-il indiqué « questions » et non « résolutions » ?

Réponse : les questions accompagnent un projet de résolution. Le PV indique « résolution » lorsque celle-ci est votée.

. Résidence Passy : les copropriétaires oublient souvent de cocher les 2 lignes sur leur bulletin de vote lorsqu'il y a une 2^e lecture.

Réponse : une mention sera ajoutée sur le bulletin, précisant que les 2 lignes doivent être cochées.

. En réponse à la Résidence La Muette sur les votes en 2^e lecture à l'article 26, le syndic précise qu'une étude juridique est en cours afin que, par défaut, un vote en seconde lecture soit réputé identique à celui de la première lecture.

Divers :

Date limite pour un copropriétaire qui souhaiterait soumettre une question (Résidence Orsay) ?

Réponse : il n'y a pas de date limite précise fixée par la loi, la pratique veut que la demande soit faite avant l'envoi de la convocation (15 mars 2025 en l'occurrence).

Chauffage dans les appartements :

. Résidence La Muette :

- Quid de l'augmentation de la température dans les appartements ?

Réponse : un chiffrage pour le budget 2026 a été demandé au syndic avec des configurations à 19° et à 21°.

- Proposition : envoyer un questionnaire sur la température à tous les résidents.

Réponse : les résultats d'un sondage sont à manier avec précaution : le risque encouru à maintenir la température à 21°C est que les copropriétaires renoncent aux travaux d'isolation privatifs (retour sur investissement trop éloigné).

Chaque CSS doit réfléchir au moyen qu'il souhaite employer pour se prononcer sur ce sujet : sondage auprès des résidents, vote dans les CSS...

Conclusion : la question de la température à adopter pour 2026 sera posée à chaque délégué lors du CSP d'avril.

IV/ INFORMATIONS DU BUREAU (HORS SYNDIC)

Dorothée Bilger intervient.

La feuille de route du nouveau bureau s'articule autour de 3 axes : organisation, contrôle et mise en place de process.

. 1^e mission : réorganiser les instances de gouvernance en travaillant les chaînes de décision et de responsabilités.

Objectifs : d'ici septembre au plus tard, adopter un mode organisationnel capable de lancer de grands chantiers. Cela inclut l'amélioration du contrôle du syndic, le rétablissement de processus défaillants (ex : des CSS s'emparent de dossiers sans passer par les commissions, le bureau ou le CSP). Le bureau s'attachera également à restructurer le rôle de chacun à la gérance pour favoriser la mutualisation, le partage d'expériences. L'architecte sera aussi impliqué. L'accent sera mis sur la satisfaction client (les CSS et les copropriétaires) et la nécessité de procéder à des appels d'offres.

. 2^e mission : optimiser le système d'information (cf. impayés et procédures de contrôle défaillantes). Il est essentiel de définir un planning clair, de fixer des dates précises et d'obtenir des engagements fermes du syndic sur ce sujet.

. 3^e mission : reconfigurer les commissions en leur donnant des feuilles de route et des échéances claires sur les objectifs à atteindre. Process à adopter : les commissions s'emparent des sujets et reportent leurs conclusions au Bureau ; celui-ci synthétise et fait des propositions claires au CSP, qui valide par un vote. Appels à candidature à suivre.

. Rôle du Bureau : les grandes orientations ont été définies : harmonie, partage des bonnes pratiques, formation et transmission. L'accent sera mis sur la communication interne (redescendre l'information CPS -> CSS -> copropriétaires) et externe (vis-à-vis des copropriétaires).

. Le CSP : il est important que ses membres aient le même niveau de connaissance (beaucoup de nouveaux délégués).

Proposition d'un séminaire au printemps 2026 avec les objectifs suivants : partage des bonnes pratiques, compréhension de l'organisation et des nouveaux process.

Rappel de l'obligation de réserve sur les sujets évoqués dans les différentes instances (des mails tournent avec de fausses informations). Il en va de la responsabilité des membres du CSP et des CSS.

Questions/Remarques des Résidences :

. réel problème avec l'architecte : réponses tardives sur les appels d'offre, suivi insuffisant des travaux et des dossiers. Suggestion : se rapprocher de lui pour renforcer son équipe.

Réponse : le Bureau prend en compte le sujet.

. exemple de process réalisé et discutable sur la forme : l'isolation des façades d'une résidence a fait l'objet d'un article dans la lettre de Parly2 alors qu'il n'a pas été exposé ni débattu en CSP (à noter : le sujet n'est pas contestable sur le fond).

Réponse : le bureau a pris contact avec le président de la Résidence concernée pour l'informer que le sujet ne sera pas présenté cette année, faute d'échanges préalables en CSP. Il est toujours à l'étude et sera soumis au bureau avant d'être présenté en CSP.

VI/ QUESTIONS DIVERSES

Saison piscine : le CSP est d'accord pour une saison débutant le mercredi 28 mai et se terminant le 7 septembre 2025, avec la possibilité de la prolonger d'une semaine supplémentaire en cas de très beau temps.

Résidence St Augustin : concernant le chantier de géothermie, il est constaté que de gros engins de chantier circulent, endommageant la voirie. La réfection de celle-ci est-elle incluse dans le projet ?

Réponse : la réponse sera apportée ultérieurement.

Résidence St Cloud : les DPE sont-ils sortis ?

La réponse est négative.

PJ : Présentation CSP

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

AG SP : **Jeudi 19 juin**