

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

Le Chesnay, le 4 avril 2025

**COMPTE RENDU DU CONSEIL PRINCIPAL
DU 12 MARS 2025**

Étaient présents ou représentés : 36 / 37 Syndicats Secondaires

RESIDENCES					
Auteuil	Mme Cordier	Louvre	Mme Rivet	St Augustin	M Fontaine
Bagatelle	M. Comier	Maillot	M. Chotard	St Cloud	-
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 Mérelli	St James	M. Cahen
Dauphine	M. Chapotot	Opéra	Mme Boucher-Giton	St Michel	M. Collins
Etoile	M. Audousset	Orangerie	Rep Mme Coquier	Solférino	M. Stevens
Foch	M. Legrand	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	M. Jallerat	Pré Catelan	M. Labelle	Garages G1	M. Chouquard
La Muette	M. Lang	Ranelagh	Mme Mairesse		
Longchamp	Mme Guesnet	Rivoli	Mme Duquesnoy		

Assistaient également : Résidence : M. Bounine Cabale (George V)
SAIC : Mme Dailly
SCC : Virginie Estève ; Jean-François Le Drian

Absents excusés : Mme Lecluse (Orangerie), M. Cahin (Breteuil) ; M. Coulaud (Foch)

II APPROBATION DU CR DU CSP DU 13 FEVRIER 2025

. La Résidence Léna était représentée lors du CSP de février (elle est indiquée absente).

Le compte-rendu est approuvé à l'unanimité.

II PRESENTATION DES COMPTES 2024, DE L'ACTUALISATION DU BUDGET 2025 ET DU BUDGET 2026

Laure Boucher Giton et Jean-Pierre Chotard interviennent, cf. PJ.

Synthèse :

. **Réalisé 2024 :** **9 902 887€** vs Budget 2024 actualisé : **10 571 000€** (-6,32%)
soit un apurement de **668 113€**.

Raisons : gain de 600k€ sur le chauffage et baisse des charges de la gérance.

. Résidence Pré Catelan : l'AG du SP 2023 avait voté un Budget 2024 de 14 783k€. Quelles sont les raisons d'un tel écart entre le budget et le réalisé (- 33%) ? Un appel complémentaire chauffage de 2M€ était envisagé et aurait porté le montant à 16 783k€.

Réponse : la raison est la baisse du prix du gaz en 2024 (147€ MWh en 2023 vs 74€ MWh en 2024) et de l'électricité. Établir des prévisions en se basant sur les prix du gaz de l'année N-2 conduit à des estimations qui risquent fort de ne pas être réalistes.

Ces écarts justifient le passage à la géothermie.

. **Budget 2025 actualisé :** **15 839 000€** vs Budget initial 2025 : **14 171 000€** (+ 11,77%)

Raisons : augmentation des coûts de la tonne de CO2 (+400k€) ; hausse du prix du gaz acheté sur le spot (+700k€) ; hausse de la température de chauffage de 2°, voté en CSP en décembre 2024 (+600k€).

. **Budget 2026 :** **15 413 600€** (-2.69% vs Budget 2025 actualisé)

Raison : année de transition (100% gaz jusqu'à la mise en place de la géothermie en mai 2026).

Ont donné lieu à remarques les postes suivants :

Poste Administration (slide 5) :

- **Le réalisé 2024** (1 850 428€) est en baisse vs le budget réactualisé (1 958 000€).

Raisons : congé maternité suivi d'un congé parental d'une gérante et frais d'AG moins importants que prévus.

- **Le budget 2026** est en hausse vs le Budget 2025 actualisé (+3.37%).

. Une des raisons est la hausse des charges des locaux de la gérance après le départ du CPH (80k€ contre 54k€ en 2025) car celui-ci assumait une grande partie des coûts. La SCC a décidé d'imputer 70% des charges de combustible et électricité au SPC, 30% restant à sa charge. La SCC prend également en charge les grosses réparations.

A noter : après le départ de la SCC, les coûts qui lui incombaient ont été pris en charge par la LSGI.

. Une autre raison est l'augmentation des affranchissements (85k€).

. Résidence Dauphine : la loi permet l'envoi des convocations et des PV aux copropriétaires par mail ce qui contribuerait à diminuer ce poste.

Réponse : le sujet a été exprimé auprès de la SCC. **Celle-ci s'est engagée à travailler sur la dématérialisation de l'AG du SP 2026.** Elle financera un module spécifique qui permettra l'envoi des convocations et des PV par mail ainsi que la gestion du vote par correspondance.

Préalable : obtenir les adresses mails des copropriétaires. Action prévue : à l'occasion de la convocation de l'AG du SP 2025 sera jointe une demande invitant les copropriétaires à fournir leur adresse mail pour l'année suivante.

. Résidence Solférino : d'autres occupants sont-ils prévus dans le bâtiment ?

La réponse est négative. La LSGI proposera certainement un nouveau projet de démolition / reconstruction mais il n'est pas à l'ordre du jour. A noter : la proximité de la nappe phréatique impliquera un seul niveau de parking et réduira la hauteur des bâtiments qui seront proposés.

Poste Chauffage (slide 6).

Le Budget est en baisse de 6,39% vs Budget 2025 actualisé.

Raison : la vente de CEE. Un obligé, les Ets Leclerc, a été trouvé (gain : 684k€).

Les prévisions budgétaires prennent en compte une température à 21° en attendant le débat sur le sujet lors du CSP d'avril 2025. Précision, sur l'exercice 2026, 1° = 300k€.

Entretiens courant et service dépannage (slide 8) :

Budget 2026 légèrement en baisse vs le Budget 2025.

A noter :

. Départs à la retraite de Jean-Luc Ollier, Responsable maintenance, en 2025 (recrutement en cours ; son départ privera la Copropriété d'un précieux historique technique) et de Marc Guillaume, Technicien de maintenance, en 2026.

. Le bureau a demandé une étude sur le coût du bail du local archivage situé dans l'hôtel Mercure (pourquoi cette location alors que des locaux sont vides dans le bâtiment SCC ?).

Virginie Estève précise que les documents comptables et juridiques doivent être conservés 10 ans. Un tri régulier est réalisé. Beaucoup de vieux documents sont également archivés dans un local du bâtiment SCC (sujet à étudier car les rayonnages sont pleins et leur manipulation est délicate).

Synthèse (slide 10) :

. Résidence Solférino :

- comment expliquer aux copropriétaires l'augmentation d'environ 50% du Budget 2026 vs le Budget 2024 ?

Réponse : ***2025 et 2026 sont 2 années de transition avant le passage à la géothermie : la Copropriété perd le bénéfice de la cogénération et sera en 100% gaz pendant 10 mois en 2025 et 4 mois en 2026. Cette situation renforce sa dépendance face à la fluctuation des prix du gaz et justifie le passage à la géothermie.***

Par ailleurs, en 2025, la Copropriété commencera le remboursement de l'investissement lié au financement de la rénovation de la chaufferie (1,2M€ / an jusqu'en 2037).

- suggestion : présenter à l'AG de juin une estimation du Budget 2027 : si l'évolution est favorable, elle contribuerait à apaiser d'éventuelles inquiétudes.

- communiquer sur le coût de la perte de la cogénération.

Rappel : les charges de la Copropriété sont en moyenne inférieures de 20 % à celles des autres copropriétés de l'ouest parisien.

. en réponse à la question de la Résidence Dauphine, il est indiqué que la part du gaz déjà achetée sur la période juin 2026 – mai 2027 est de 73%.

⇒ **Le Budget 2026 est voté à l'unanimité.**

III/ PRESENTATION DES QUESTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE DU SYNDICAT PRINCIPAL DU 19 JUIN 2025

Préalable : le souhait du bureau a été de minimiser les travaux non indispensables.

- Panneaux directionnels : Dorothée Bilger intervient :

Le Bureau a décidé de retirer la résolution sur le remplacement des panneaux directionnels en mauvais état en raison du coût élevé du seul devis reçu (250k€ pour la réfection des panneaux et des mâts de toute la Copropriété).

Après débat sur la possibilité d'utiliser la somme de 250k€ sur le fonds de travaux pour financer la rénovation des panneaux directionnels (demande de la Résidence Longchamp : les panneaux sont en mauvais état et nuisent à l'image de la Copropriété, le dossier est urgent),

⇒ ***les membres du CSP décident d'inscrire à l'ODJ une résolution concernant la rénovation des panneaux seuls pour un budget de 50k€, financé sur le fonds de travaux. La résolution précisera que l'AG délègue au CSP le choix de l'entreprise.***

Vote contre : Résidence Maillot
abstention : Garages G1 (non concernés)

Demande de la Résidence Solférino : obtenir d'autres devis.

- Résolution non présentée sur la fermeture des voies : Dorothée Bilger et Hervelyne Duquesnoy interviennent.

Certaines Résidences souhaitent fermer leurs voies (raisons : elles sont très fréquentées avec passages de camions, vitesse excessive, stationnement inapproprié et recrudescence de vols).

Problématique : il s'agit de voies privées ouvertes à la circulation publique.

Historique : en 2011-2021, la réfection de l'ensemble de la voirie de la Copropriété a été réalisée. La commune a participé aux travaux sur les voies utilisées couramment par les Chesnayscourtois, ce qui a conduit à la signature de deux conventions pour une durée minimale de 10 ans. Ces conventions sont censées être échues depuis 2023, mais l'interprétation juridique du terme « minimal » soulève des interrogations.

Les Résidences souhaitant fermer leur voie sont soumises à ces conventions, rendant impossible la présentation de résolutions à l'AG du SP sans dénoncer au préalable ces accords, ce qui nécessite une décision du CSP. Or ce dernier ne pourra étudier le dossier dans les délais impartis.

⇒ A noter :

- . en cas de dénonciation des conventions, une réfection future de la voirie serait à la charge exclusive de la Copropriété.
- . la réfection des voies n'a lieu que rarement et l'entretien ponctuel, ainsi que les dommages causés par les racines des arbres, restent aujourd'hui à la charge de la Copropriété.
- . la contribution de la commune se limite à 18%.

. La Résidence St Germain : propose de fermer les voies de minuit à 6h00 du matin (les vols ont lieu dans ce créneau horaire).

Réponse : ce dossier sera débattu lors d'un prochain CSP.

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

. **6^e question (actualisation du Budget) :**

Phrase « *De plus, la décision du CSP d'augmenter la température de consigne de 19 à 21 degrés a participé à la hausse du poste chauffage* » => remplacer « *décision du CSP* » par « *à la demande des copropriétaires* » (suggestion de Mme Dailly).

. 7^e question (budget prévisionnel) :

- Résidence La Muette : expliciter les CEE et la notion de « revente de droits à polluer ».

Réponse : ce point sera explicité dans les commentaires.

. 8^e question (appel complémentaire chauffage) :

Résidence Dauphine : le montant de 2M€ n'est-il pas trop élevé puisque 73% du gaz est déjà acheté ?

Réponse : ce montant est prévu pour anticiper d'éventuels retards liés à la géothermie. Il sera nettement réduit en 2027 (ratio géothermie/gaz : 75%/25%).

. 17^e question (FTO) :

L'abondement du fonds de travaux sera de 5 % (soit 770 680€).

- Résidence Dauphine : quel est le montant du fonds de travaux non affecté ?

Réponse : 2,4M€. A noter sur cette somme, un plafond de 1,5 M€ est prévu pour couvrir d'éventuels travaux concernant le chauffage (réseaux primaire, secondaire ou la toiture de la chaufferie).

. La Résidence Tuileries rappelle que la 21^e question propose de financer les revêtements roissants (après passage des câbles pour les IRVE) par un prélèvement sur le fonds de travaux. Coût maximal estimé : 200k€ la 1^e année.

- Suggestion de la Résidence Pré Catelan : suspendre l'abondement au FTO cette année afin de niveler les charges.

Question posée aux membres du CSP : les membres du CSP sont-ils favorables pour ramener l'abondement du FTO 2026 à 0€ ?

⇒ **Vote** : contre : Résidences Louvre, Maillot, Passy, Ranelagh.

⇒ **La dotation au FTO sera de 0€ cette année.**

. 21^e question (fixation des principes d'installation de l'IRVE) :

Sur le projet de résolution :

- 1^{er} point (surcoût spécifique relevant de l'utilisation d'un enrobé "rosissant" et financement sur le FTO dans la limite de 200k€ la 1^e année) :

Résidence George V : il est question de 200k€ pour les 1^{ères} Résidences qui réaliseront les travaux, quid du financement pour les autres ?

Réponse : la longueur du réseau à réaliser n'est pas encore définie, les études sont en cours. Une estimation de 200k€ pour la première année a été faite. D'ici 2027-2028, les études et les décisions des Résidences permettront de proposer une valeur ajustée. Le financement de l'enrobé rosissant sur le FTO concernera bien les 36 résidences et non les seules 12 premières.

Après interventions des Résidences St Honoré et Solférino (la lecture de la résolution laisse entendre que les 200k€ concernent uniquement la 1^e année / éviter une situation dans laquelle le montant ne sera pas voté l'an prochain), la phrase devient : « ... *dans la limite de 200k€ par année de travaux* ».

- 4^{ème} point (principe de répartition égalitaire des coûts de renforcement des alimentations amont des réseaux de recharge des véhicules électriques) : ce point concerne les transformateurs (précision suite à la demande de la Résidence Gabriel).

. 22^e question (interdiction des locations meublées touristiques de courte durée pour les habitations autres que la résidence principale) :

Rappel de la loi de novembre 2024 qui permet de présenter cette résolution à l'article 26 ; proposition de modification du règlement de copropriété.

2 corrections sont signalées par les Résidences :

. contradiction entre les 1^{er} et 2^e points de la résolution : la phrase « ... pour les résidences principales dont la durée de location ne dépasse pas le nombre de jours réglementaire » devient : « ... pour les résidences principales dont la durée de location dépasse le nombre de jours réglementaire » (Résidence Trocadéro).

. 2^e point de la résolution : « à quel titre que ce soit et de quelle que durée que ce soit devient : « à quelque titre que ce soit et de quelque durée que ce soit ».

⇒ **Les membres du CSP sont d'accord pour présenter l'ensemble de ces résolutions avec les modifications indiquées précédemment (notamment réintroduction de la résolution concernant les panneaux pour un budget de 50k€ et dotation du fonds de travaux à 0€).**

Remplacement des chaudières pour les piscines (hors Opéra, Concorde et Neuilly) :
Question : Solférino, Orangerie, Foch, Etoile et Longchamp souhaitent-elles inscrire ce point à l'ordre du jour dès cette année, ou préfèrent-elles en discuter en commission piscine et le soumettre à l'ordre du jour de l'AG du SP 2026 ?

Points évoqués :

. Etude réalisée par E&S : 3 solutions : chaudière à air pulsé ; installation de pompes à chaleur ; radiateur électrique. Le montant des investissements est respectivement de : 13k€ ; 18,7k€ et 6k€. Conseil d'E&S : installer des radiateurs électriques.

. une pompe à chaleur pourrait-elle à l'avenir permettre de chauffer l'eau de la piscine ?

La réponse est positive mais attention au coût, conséquent.

. les membres du CSP sont pris de court car ce point n'a pas été discuté en commission.

. la commission travaux a-t-elle été saisie de ce dossier ? La réponse est négative. Les travaux n'ont pas été évoqués car la solution doit être choisie au préalable.

. quid des panneaux solaires ? Réponse : des doutes sont émis quant à l'efficacité de ce système, notamment en hiver.

⇒ **Ce point sera abordé en commissions piscine et présenté, le cas échéant, à l'AG du SP 2026.**

IV/ INFORMATIONS DES COMMISSIONS

. GTFE (voir slide 8). A noter :

. Chantier du feeder très bien tenu (délais/qualité du travail).

. La mise en service des chaudières mobiles est retardée d'une semaine pour 2 raisons : Engie doit trouver une solution pour réduire les nuisances sonores détectées au niveau des chaudières et des pompes / prévisions météorologiques (températures en baisse).

Si le chauffage devait passer en mode dégradé, il a été décidé de ne pas ralentir le chauffage la nuit afin de bénéficier de l'inertie thermique du bâti et de privilégier la distribution de l'eau chaude en début de matinée et en fin de journée.

. Commission Technique (voir slide 9).

. IRVE (voir présentation IRVE) :

A noter :

. Cf. slide 5 : création de 8 postes de transformation => tâche à réaliser : identifier les terrains pour leur installation (visites prévues avec les correspondants IRVE et Enedis).

La Résidence Trocadéro : exprime son inquiétude sur l'installation des nouveaux transformateurs : où se situeront-ils ?

Réponse : ils se situeront dans de nouveaux bâtiments qui auront le même encombrement que ceux existants. Il est nécessaire de trouver un terrain adapté, que ce soit sur le domaine de la Copropriété ou sur le domaine public.

. Commission Charges-Finances (voir slide 10)

VI/ INFORMATIONS DU BUREAU

Dorothee Bilger intervient, voir slide 12.

A noter :

. La prochaine Commission Mixte avec la mairie se tiendra avant l'été.

⇒ **Les membres du CSP peuvent adresser les sujets qu'ils souhaitent voir abordés avant le prochain CSP, à Dorothee Bilger ou Aude PrévotEAU (parlycom@parly2.com).**

Sujets déjà identifiés : les déchets verts (problématique des bacs) et l'état de la rue de Louveciennes.

. AG Parly.com : **17 mai 2025**. Seront notamment abordés les sujets : renouveau de la communication que le bureau souhaite mettre en place et projet de refonte du site internet.

. Décision sur la température de chauffe fin 2025 (à débattre au CSP d'avril) : le Bureau présentera sa proposition. Dorothee Bilger a réalisé un sondage sur sa Résidence, la maquette est disponible.

⇒ Remarque : **ne pas perdre de vue l'objectif à moyen terme qui est l'isolation** (30% des pertes de chaleur provient du vitrage). Il convient d'encourager les résidents à passer en double vitrage ; une température à 21° ne motivera pas les copropriétaires.

Questions/Remarques des Résidences :

. La Résidence La Muette souhaiterait réaliser un sondage qui serait distribué dans les boîtes aux lettres des copropriétaires, accompagné d'explications détaillées sur le coût d'1° supplémentaire pour un appartement.

. Résidence St Honoré : sujet à prendre en compte : l'équilibrage.

Réponse : ce sujet fera l'objet d'une étude approfondie lorsque la géothermie sera en place. Un degré supplémentaire coûtera moins cher grâce à la géothermie.

. Résidence Trocadéro : la géothermie ne couvrira que 70% de l'énergie nécessaire. Le gaz sera utilisé pour couvrir tout degré supplémentaire et cela aura un coût.

Réponse : la géothermie préchauffe l'eau à une température déjà élevée, ce qui réduit la quantité d'énergie nécessaire.

. Résidence St Michel : retour sur le double vitrage : « effet vitre » ; les résidents ont gagné 2° (plus pour les appartements en hauteur).

. La Résidence Pré Catelan constate la satisfaction des résidents qui ont installé du double vitrage. Proposition : communiquer sur ce point pour inciter les résidents à en poser ; mentionner que le double vitrage valorise le patrimoine et améliore le DPE, contrairement à l'augmentation de la température de chauffe.

. Résidence Longchamp :

- retour des DPE : le diagnostiqueur préconise 2 lots de travaux : isolation des murs, toits-terrasses, ventilation (parties communes) et les remplacements des portes, fenêtres (parties privatives). La Copropriété s'était engagée à établir un partenariat pour la pose des doubles vitrages mais aucune avancée n'est constatée sur ce dossier.

- le problème de moisissure, lié à l'installation du double vitrage et en l'absence d'un système de ventilation adéquat, émerge. Problème de timing car la Copropriété avance sur le sujet des fenêtres mais pas sur le sujet de la ventilation.

Réponse : le copropriétaire doit comprendre comment cela fonctionne. Il est nécessaire de diffuser des modes d'emploi car le sujet double vitrage/ventilation est complexe.

- DPE : les 15 bâtiments de la Résidence sont classés E (ce classement en 2034 = gel des loyers et interdiction de louer).

Réponse : le bureau a demandé qu'un exposé global soit réalisé sur les DPE et les diagnostics énergétiques par E&S; il sera ensuite présenté en CSP (voir ci-dessous)

- l'isolation thermique est-elle un projet global ou est-elle abordée résidence par résidence ?

Réponse : le principe appliqué à Parly2 est celui de l'harmonie. Lorsqu'une solution est préconisée, elle s'applique à l'ensemble de la Copropriété. Cependant les CSS votent les travaux.

. En réponse à la demande de la Résidence St Michel, les exposés réalisés lors du séminaire du CSP de 2023 seront envoyés aux nouveaux délégués.

Il est précisé que le guide pratique écrit en 2013 sur les économies d'énergie figure sur le site de la Copropriété (www.parly.com).

VII/ QUESTIONS DIVERSES

. Résidence Passy : une visite des arbres par Silvavenir est-elle prévue ?

Réponse : cette visite a été préconisée par le groupe de travail Espaces Verts mais elle est reportée pour des raisons d'économie.

. La Résidence George V demande des explications sur les **DPE collectifs** qui viennent d'être diffusés. Ainsi :

- pourquoi la Résidence a-t-elle 2 DPE, 1 par groupe d'immeubles ? Réponse : c'est une exigence légale.
- les bâtiments de la Résidence sont entretenus de la même manière or 1 groupe d'immeubles est classé E et l'autre D.
- sur les déperditions énergétiques, la Résidence constate des écarts importants entre certains % (en particulier les murs et les doubles vitrages) et entre groupes d'immeubles.

⇒ Réponse : ***le bureau a organisé une réunion avec E&S le 17 avril 2025, dans le cadre des Commissions Chauffage et GTFE, pour obtenir des explications. Le Bureau invite les membres du CSP à examiner leurs DPE, noter leurs questions et les envoyer à Gilles Laturnus, Xavier Audousset, Gérard Descombes ou Aude Prévotau. Cela permettra de préparer les questions et obtenir des réponses d'E&S. Une restitution sera ensuite réalisée en CSP.***

. Résidence Louvre : compte tenu des réponses déjà reçues, quel est actuellement le meilleur score à Parly2 ?

Réponse : D.

. Résidence Longchamp : quid de la CPP (Commission du Patrimoine) ?

Réponse : une réunion aura lieu prochainement. Son objectif est de s'intéresser à l'harmonie de la Copropriété.

. Résidence Orsay :

- demande à obtenir les listes des présidents et délégués du CSP et leurs coordonnées. Les membres du CSP sont d'accord, les listes seront diffusées.
- quelles nouvelles d'Olivier Dehaut ? Réponse : il est en attente d'une radio et d'un rdv orthopédiste.

PJ : 4 Présentations : Comptes et Budgets / CSP / Liste Résolutions / IRVE

Dates des CSP : Jeudi 10 avril
Jeudi 15 mai
Jeudi 12 juin

AG SP : Jeudi 19 juin