

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

Le Chesnay, le 6 mai 2025

**COMPTE RENDU DU CONSEIL PRINCIPAL
DU 10 AVRIL 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 Bilger	St Cloud	Rep M. Coulaud
Breteuil	M. Cahin	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	Rep M. Chouquard
Etoile	M. Audousset	Orangerie	Rep Mme Coquier	Solférino	M. Stevens
Foch	M. Coulaud	Orsay	M. Le Tiec	Trocadéro	Rep Mme Cordier
Gabriel	M. Richet	Palais Royal	-	Tuileries	M. Laturus
George V	Rep Mme Rivet	Passy	M. Van Gysel	Varenne	M. Descombes
Iéna	M. Jallerat	Pré Catelan	M. Labelle	Garages G1	M. Chouquard
La Muette	Mme Besse	Ranelagh	Mme Mairesse		
Longchamp	Mme Vadier	Rivoli	Rep Mme Bilger		

Assistaient également : Résidence : M. Gordien (Odéon)
Cabinet architectes Croué & Landaz : Gabrielle Mans et Nicolas Magnone
SAIC : Mme Dailly
SCC : Jean-François Le Drian, Olivier Dehaut

Absents excusés : Mme Duquesnoy (Rivoli), Mme Gloriod (Passy), Mme Lecluse (Orangerie),
M. Bounine Cabale (George V), M. Chotard (Maillot), M. de Clinchamps
(Orsay), M. Collins (St Michel), M. Fondeviole (St Cloud), M. Lang (La
Muette), M. de Lavergne (Trocadéro), M. Le Marchand (George V),
M. Maillot (Palais Royal), M. Martin-Renout (St Michel)

II/ INTERVENTION DE L'ARCHITECTE AU SUJET DES PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux)

Gabrielle Mans présente Nicolas Magnone qui l'accompagne sur la réalisation des PPPT, et prend la parole.

Le PPPT est un document obligatoire. Il projette, à titre informatif, l'ensemble des travaux de chaque Résidence sur une période de dix ans.

En 2023, la copropriété a mandaté le Cabinet d'architectes Croué&Landaz et E&S pour la réalisation des PPPT des Résidences.

Méthodologie :

. Réalisé par E&S, le DPE est une étape préalable. Il est intégré dans un logiciel spécifique, acquis par le Cabinet Croué et spécifiquement paramétré pour Parly2. Il permet de compléter une grande partie du PPPT.

. L'architecte effectue une visite complète de chaque Résidence (plus complète que l'audit annuel habituel), traite les informations et les intègre dans le logiciel.

. Le logiciel établit un projet de PPPT qui est transmis aux CSS. Après échanges (via mail si les modifications sont mineures ou de visu si elles sont plus importantes), le rapport est finalisé.

. L'architecte rend les PPPT au fur et à mesure aux CSS. Objectif : chaque Résidence recevra son PPPT avant le 31 décembre 2025. En cas de besoin, l'architecte pourra assister les CSS dans la préparation de leur AG, si la visite de la résidence n'a pas eu lieu au préalable.

Le 1^{er} PPPT réalisé est celui de la Résidence Etoile. Gabrielle Mans explique en séance le document. Il récapitule l'ensemble des travaux sur 10 ans avec les coûts moyens associés, les types de travaux, les échéances estimées ...

A noter :

. L'ensemble des DPE de la Copropriété a été reçu tardivement, fin novembre 2024, ce qui n'a pas permis à l'architecte d'échelonner la réalisation des PPPT sur 2024 et 2025.

Compte tenu du temps nécessaire à chaque visite de résidence et au traitement des informations, il faudra l'année complète 2025 pour réaliser les 36 PPPT.

. Un PPPT n'est pas un audit avec la liste des travaux à effectuer l'année N+1. C'est un outil de projection et de planification sur 10 ans.

. Conseil de l'architecte : ne pas voter le PPPT en AG car il ne constitue qu'une trame visant à respecter la législation.

. Il y a 1 DPE par bloc de bâtiments alors que le PPPT est établi par Résidence.

En réflexion : quel DPE retenir lorsque 2 bâtiments d'une même Résidence ont un DPE différent ?

. Les audits habituels reprendront l'an prochain.

Questions/Remarques des Résidences :

. **Garages G1** (pour la Résidence St Michel qu'il représente) : la Résidence souhaite un audit.

Réponse : l'architecte est d'accord, mais cela signifie réaliser la même visite deux fois. Elle précise être disponible si certaines résidences nécessitent un accompagnement spécifique.

. **Résidence St James** sur les DPE : il est très difficile d'expliquer aux copropriétaires pourquoi tel bâtiment est classé E et tel autre D alors qu'ils ont bénéficié des mêmes travaux. La question est pourquoi cet écart et comment améliorer le DPE du bâtiment moins bien classé.

Réponse : la méthodologie appliquée pour établir les DPE sera expliquée par E&S le 17 avril à la commission conjointe Chauffage-GTFC.

Gabrielle Mans précise que tout changement de DPE implique de recommencer le PPPT.

Gille Laturnus confirme que l'objectif de la réunion est de comprendre les raisons de ces différences qui pourraient être liées au pourcentage de double vitrage dans chaque bâtiment. Un retour sera effectué lors du CSP du 15 mai.

. Résidence Etoile : le DPE du bâtiment n'est pas valable pour la vente, un DPE individuel est nécessaire.

. Résidence Ranelagh : en cas de renouvellement du CSS, le PPPT constitue un document de référence offrant une vision à moyen et long termes sur les travaux à prévoir.

. Résidence St Augustin : y a-t-il une fréquence de révision du PPPT ?

Réponse : cette information n'est pas encore connue à ce jour.

III/ APPROBATION DU CR DU CSP DU 12 MARS 2025

Le compte-rendu est approuvé à l'unanimité sous réserve des remarques suivantes :

. Résidence Léna sur la dotation au FTO de 0€ (paragraphe présentation des questions soumises à l'AG, question 17) : préciser l'année, soit 2026.

. Résidence Gabriel sur la rédaction de la 18^e question « *le solde du fonds de travaux sera de 1.625.768 € au 31/12/2024, de 2.420.696 € au 31/12/2025 et de 3.195.000 € au 31/12/2026* » : retirer ce dernier montant, cf. dotation au FTO à 0€ en 2026.

Réponse : le syndic a retiré ce montant de la convocation.

III/ DEBAT TEMPERATURE DE CHAUFFE / ARRET CHAUFFAGE

Dorothée Bilger intervient :

1/ Température de chauffe, cf. PJ slides 5 et 6 :

Position du Bureau : **une température à 20°** afin de prendre en compte 3 arguments :

. une demande de plus de confort, exprimée par des résidents : un ressenti de froid plus accru que l'année précédente (lié plus particulièrement au taux d'humidité élevé en 2024-2025) et une problématique de moisissures (l'aération préconisée par l'architecte s'est avérée insuffisante cette année en raison du taux d'humidité. La hausse de la température de chauffe a permis leur disparition),

. la nécessité d'inciter les copropriétaires à réaliser des travaux d'isolation privatifs au niveau des fenêtres. Or, plus la température de chauffe sera élevée, moins ils seront enclins à le faire (exemple d'une température à 21° pour un appartement de 3 chambres : le surcoût annuel serait de 100€, somme à mettre en perspective face à l'investissement que représente la pose de doubles vitrages – voir tableau slide 6).

. la volonté de limiter l'impact financier : 1° supplémentaire = 300k€ en 2025 et en 2026.

En parallèle, le Bureau a chargé la Commission Chauffage de travailler avec Engie sur l'équilibrage dans les appartements, le nettoyage des serpentins (en priorité pour les rez-de-jardin) et sur la révision de la procédure de réclamations dont le faible nombre est surprenant.

Débat :

. Résidence Solférino : à quel titre devrait-on inciter les copropriétaires à engager des travaux d'isolation si ceux-ci n'offrent aucun retour sur investissement ?

Réponse : l'objectif est de réduire la consommation d'énergie globale et d'améliorer les DPE individuels/ collectifs, ce qui sera bénéfique pour tous (baisse du niveau de charges et facilité à la location et/ou revente). De plus, chauffer de manière excessive n'est pas adapté aux préoccupations environnementales actuelles.

. Garages G1 : le double vitrage est intéressant pour récupérer la chaleur. Les Garages G1 citent l'exemple cet hiver, de fenêtres ouvertes au 4^e étage car les résidents avaient trop chaud. Réponse : le nombre de réclamations chauffage en mars était de 71 (sur 7500 appartements) ce qui est très peu.

. Résidences St James / Foch : le rééquilibrage est le sujet prioritaire pour Engie et doit être pris en compte à l'occasion des travaux dans les sous-stations.

Réponse : le GTFE est bien conscient du sujet. Il est nécessaire d'attendre le remplacement des échangeurs en sous-stations pour avancer sur le sujet.

. Résidence Monceau : lors du CSP de décembre, lorsque la température de chauffe à 21° a été votée, il a été dit qu'une hausse à 20° représentait une dépense inutile.

Réponse : E&S a indiqué que, si la température passait de 19 à 20°, le ressenti aurait été imperceptible et le coût supplémentaire perçu comme une dépense inutile. En revanche, le ressenti sera plus notable dans l'autre sens (passage de 21° à 20°).

. Résidence Bagatelle concernant le nettoyage des serpentins : pourquoi seuls ceux des rez-de-jardin sont-ils pris en compte et non pas tous ?

Réponse : il est effectivement souhaitable de les prendre tous en compte. Le travail se limite aux rez-de-jardin pour l'instant car 6 mois sont nécessaires pour réaliser un rééquilibrage total de Parly2.

. Résidence Monceau : le désembouage des installations de chauffage et l'équilibrage sont actuellement éligibles aux Certificats d'Économies d'Énergie (CEE), mais la durée de la prise en charge est incertaine.

. Résidence St Augustin concernant la procédure de réclamation : une raison expliquant le faible nombre de réclamations pourrait être que lorsqu'un résident signale qu'il a froid à 19°, il lui est répondu que la température est conforme. Le résident ne se sent pas écouté et la démarche de réclamation est perçue comme inutile.

Vote des Résidences :

Vote 20° : Bagatelle, Concorde, Etoile, Longchamp, Maillot, Neuilly, Odéon, Opéra, Orsay, Passy, Rivoli, St Honoré, St Michel, Trocadéro, Tuileries, Varenne
Soit 16 Résidences

Vote 19° : Dauphine, Iena, Pré Catelan, St Cloud, St James
Soit 5 Résidences

Vote 21° : Auteuil, Breteuil, Chaillot, Foch, Gabriel, George V, La Muette, Louvre, Monceau, Orangerie, Ranelagh, St Augustin, St Germain, Solférino
Soit 14 Résidences

⇒ **Le CSP vote pour une température de 20° pour la prochaine saison de chauffe.**

2/ Arrêt du chauffage, cf. slide 7 :

E&S a proposé un arrêt entre le 28 avril et le 5 mai, selon les conditions climatiques (le chauffage a été arrêté début mai les 2 dernières années).

Vote du CSP d'un mandat donné au Bureau pour décider de la date précise d'arrêt :

⇒ **Les membres du CSP donnent mandat au Bureau à l'unanimité.**

IV/ SUJETS COMMISSION MIXTE

La réunion de la Commission Mixte aura lieu le 7 mai.

Les membres du CSP peuvent remonter les sujets à aborder avant le 25 avril (parlycom@parly2.com).

Sujets actuellement identifiés :

1. Amélioration de la rue de Louveciennes :

Andrée Desmoulin intervient : elle a envoyé un courrier au maire, avec le soutien des Résidences avoisinantes, sur les problèmes de dégradation de la rue de Louveciennes (trottoirs, luminosité, sorties de parking). Une réunion de quartier s'est tenue avec des représentants de la mairie.

Des travaux vont être prochainement réalisés sur les trottoirs afin d'améliorer la sécurité des piétons et sur la luminosité. Certaines sorties de parking seront revues.

Un projet important entre Blanche de Castille et le Super U devrait être présenté d'ici la fin de l'année.

. Résidence St James : l'ancien maire avait lancé une étude pour revoir le stationnement et les sorties de Blanche de Castille. Faire le point sur l'avancement du projet.

. La Résidence St Germain confirme qu'un travail régulier a été mené depuis plusieurs années par des résidents riverains, mais regrette une insuffisance de communication entre résidences, notamment dans la posture vis-à-vis de la mairie.

2. Rue Audigier :

- . relancer un projet initié il y a 8 ans pour redynamiser et sécuriser le quartier et la rue,
- . aménager la sente menant à la rue de Glatigny (problème de sécurité).

3. Droits de voirie sur les travaux du feeder : la Copropriété accompagne Engie sur le sujet.

Les droits de voirie demandés par la mairie sont très au-dessus de ce qu'Engie a budgété (200k€ vs. plus d'1M€ demandés, sur un budget travaux de 3M€ HT).

A noter : le réseau d'interconnexion passe sur plusieurs terrains appartenant à la Copropriété, les droits de voirie de la ville ne s'appliquent donc pas. Il convient de s'assurer que la base de calcul en tient compte.

4. Signature convention Enedis : réflexion sur l'organisation d'un moment convivial lors de la signature.

VI/ INFORMATIONS DES COMMISSIONS

Dorothée Bilger rappelle que la volonté du Bureau est de formaliser les instances et les processus ainsi que de former et transmettre (beaucoup de nouveaux délégués et présidents).

1. Commission Charges-Finances. Laure Boucher-Giton intervient.

La Commission s'est réunie le 3 avril dernier :

- **Une permanence sera organisée le samedi 24 mai à partir de 10h30** au CSP afin d'accompagner les délégués/présidents/membres des CSS sur la compréhension de leur budget (inscription avant le 17 mai à : parlycom@parly2.com ; indiquer les besoins spécifiques en amont afin que la commission puisse préparer les réponses). Les gérantes sont prêtes à apporter leur aide.
Plusieurs missions de contrôle sont programmées sur divers sujets (comptabilité / RH...) avec une échéance à fin septembre. Le syndic va donc être sollicité par les membres de la commission.

2. Commission Technique (voir annexes en PJ). Gérard Descombes intervient.

Sujets en cours :

- **Châssis** : le prototype a été posé dans les bureaux de la gérance ; une porte-fenêtre a été installée dans le bureau de Sylvie Ares et Corinne Bréant (service comptabilité).
- **Vitrages** : en attente du prix du type de vitrage que la Commission souhaite privilégier.
- **Proposition concernant les demandes de devis pour les travaux** : les principes de fonctionnement et la méthode sont développés en annexe 1 (l'obligation de réaliser des

appels d'offre est soulignée). Ce process sera donné au syndic pour application si le CSP est d'accord.

- **Fiche sur la sécurité incendie et les points à surveiller par chacun** (cf. annexe 2).
A noter : les intendants tiennent un registre de sécurité dans lequel chaque entreprise intervenant sur Parly2 consigne ses interventions et horaires (permet un suivi prévis des actions des entreprises).

3. IRVE. Gilles Latus intervient et développe les points présentés en PJ.

Questions des Garages G1 sur le renforcement des alimentations amont des réseaux de recharge :

- a-t-on des informations sur le transformateur des Garages G1 ?
La réponse est négative (aucune étude détaillée n'a été réalisée à ce stade – Enedis attend la validation de l'organisme ADVENIR sur le montant de sa subvention pour se prononcer).
- la Commission espaces verts sera-t-elle sollicitée pour le camouflage des transformateurs situés sur la Copropriété ?
Réponse : la commission est invitée à faire ses propositions. La couleur des postes devra être examinée.

⇒ **2 informations à communiquer dès que possible par les Résidences :**

- slide 9 : les projections de travaux nécessitant des interventions sur la voirie.
- slide 11 : à l'occasion du lancement d'une opération test de géolocalisation des ouvrages enterrés, tout besoin spécifique de la résidence pour un éventuel ajout de prestation (qui resterait à sa charge) doit être signalé.

Le choix des 12 Résidences doit être réalisé rapidement pour que le syndic organise le planning des AGSS.

4. GTFE

Jean-François Le Drian intervient et développe les points présentés slides 12 à 14.

A noter : l'arrêt technique aura bien lieu, comme tous les ans (dernière semaine de juillet/début août).

VII/ INFORMATIONS DU SYNDIC

Olivier Dehaut intervient sur les sujets suivants :

Actualité juridique – loggia Aubry (cf. slide 16) : le SPC a engagé une procédure à l'encontre d'une copropriétaire concernant une loggia non conforme. La Cour de cassation a rendu un arrêt en faveur du SPC.

Dorothée Bilger souligne qu'il s'agit d'un dossier emblématique pour Parly2, qui renforce le thème central de l'harmonie au sein de la Copropriété et démontre que le SPC est légitimé à intervenir. Ce cas pourrait faire jurisprudence ; il aidera la gérance à faire respecter le Règlement de Copropriété.

VGP – convention « verres » (cf. slide 17)

RH – Fermetures Gérance et Loges (cf. slide 18)

VIII/ INFORMATIONS DU BUREAU

Dorothée Bilger intervient.

- . Commission conjointe Chauffage/GTFE : jeudi 17 avril sur le DPE.
- . Le tableau des actions du syndic (simplifié) sera réactivé pour le CSP du 15 mai.
- . Poursuite des rencontres avec les différents interlocuteurs.
- . Travail sur des documents de formation/transmission.
- . Dossier communication :

- refonte du site internet, réalisé par Marie-Françoise Rivet, Chantal Mairesse et Anne Coquier (travaux aboutis pour la prochaine AG de Parlycom le 17 mai 2025).
- test d'une Lettre de Parly2 de 4 pages, dématérialisée, dès fin mai.

VIII/ QUESTIONS DIVERSES

. Résidence Solférino :

- la Résidence s'étonne qu'un appartement en duplex ait été mis en vente dans la Copropriété : quid du chauffage par le sol ? Les travaux ont-ils été déclarés et y a-t-il danger pour la structure ?

Réponse : il existe 2 duplex à Parly2 pour lesquels des autorisations ont été délivrées, accompagnées d'une étude concernant le chauffage.

- la carte des ventes immobilières de France (carte VIF) a été publiée pour le 2^e semestre 2024 et les ventes de Parly2 n'y apparaissent pas.

Réponse : les publications sont transmises via les fichiers des notaires. Les ventes de Parly2 sont également enregistrées chez ces derniers et devraient y apparaître. Le syndic se renseigne.

. Résidence St Augustin : le système VIGIK + (plus sécurisé) remplacera le système VIGIK actuel en 2030.

La Résidence attire l'attention sur le fait que certains fabricants ont anticipé l'évolution et ne produisent plus de platine ancienne formule (si une platine tombe en panne, obligation de prendre le système VIGIK + et en conséquence de changer les badges : 2 / appartement)

Réponse : le syndic travaille sur le dossier Vigik +, qui sera exposé lors d'un prochain CSP. La Résidence Etoile précise que le fabricant auquel elle fait appel pose encore d'anciens systèmes VIGIK.

. La Résidence Breteuil soumet 4 demandes au Bureau dont elle constate les très bons débuts.

- Il n'y a actuellement rien de prévu en cas de contestation du processus d'élection à la présidence d'un conseil syndical secondaire : c'est nécessaire et la Résidence demande au Bureau de remédier à cette situation.

Réponse : ce point est noté.

- Il n'y a actuellement, semble-t-il, aucun processus réglementant l'abattage d'arbres dans les jardins des résidences : c'est nécessaire, on ne peut laisser abattre un arbre sans raison.

La Résidence demande au Bureau de faire en sorte qu'aucun arbre ne soit plus abattu sans raison et de vérifier les règles qui s'appliquent sur le territoire de la commune de façon générale.

Réponse : la Commission Espaces verts est légitime pour s'emparer du sujet.

- Constat : des copropriétaires s'opposent à des améliorations de la sécurité des immeubles ou peuvent chercher à contourner les règles relatives au ravalement des immeubles, peut-être à cause de difficultés financières, peut-être par incapacité à évaluer les conséquences de leurs positions, ou d'autres raisons (cf. conséquences de l'arrêt des ravalements des immeubles d'une résidence voici quelques années).

Réponse : le Bureau souhaite encourager les CSS à respecter les bonnes pratiques.

La Résidence demande au Bureau de veiller à ce que le patrimoine de l'ensemble immobilier de Parly 2 ne se dégrade pas et de rappeler aux copropriétaires et aux conseils syndicaux l'impératif de sécurité des immeubles et de l'entretien du bâti (la Résidence félicite le Bureau pour son travail en cours sur les aspects sécurité-secours que le représentant de la Résidence demande depuis des années).

- la Résidence demande au Bureau de clarifier les conditions de réalisation des travaux de remplacement des tuyauteries d'évacuation des eaux usées des immeubles (cf. mail à Jean-François Le Drian le 24 février dernier).

PJ : Annexes et présentations IRVE/Syndic

Dates des CSP : Jeudi 15 mai - Jeudi 12 juin

AG SP : Jeudi 19 juin