

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

Le Chesnay, le 3 juin 2025

**COMPTE RENDU DU CONSEIL PRINCIPAL
DU 15 MAI 2025**

Étaient présents ou représentés : 36 / 37 Syndicats Secondaires

RESIDENCES					
Auteuil	Mme Cordier	Louvre	Mme Rivet	St Augustin	Rep M. Chotard
Bagatelle	M. Comier	Maillot	M. Chotard	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	M. Gordien	St James	M. Cahen
Dauphine	M. Chapotot	Opéra	Rep Mme Bilger	St Michel	M. Collins
Etoile	M. Audousset	Orangerie	Rep Mme Coquier	Solférino	M. Stevens
Foch	M. Coulaud	Orsay	M. de Clinchamps	Trocadéro	M. de Lavergne
Gabriel	-	Palais Royal	M. Eskenazi	Tuileries	M. Laturus
George V	M. Le Marchand	Passy	M. Van Gysel	Varenne	M. Descombes
Iéna	M. Jallerat	Pré Catelan	Rep M. Chapotot	Garages G1	M. Chouquard
La Muette	Mme Besse	Ranelagh	Mme Mairesse		
Longchamp	Mme Vadier	Rivoli	Mme Duquesnoy		

Assistaient également : Résidence : M. Toussaint (Auteuil)
SCC : Jean-François Le Drian, Olivier Dehaut

Absents excusés : Mme Boucher-Giton (Opéra) ; Mme Lecluse (Orangerie) ; Mme Mérelli (Odéon) ; M. Fontaine (St Augustin) ; M. Labelle (Pré Catelan) ; M. Maillot (Palais Royal)

Préambule : Dorothée Bilger accueille M. Eskenazi, nouveau président de la Résidence Palais Royal.

II/ APPROBATION DU CR DU CSP DU 10 AVRIL 2025

Le compte-rendu est approuvé à l'unanimité.

III/ RESTITUTION COMMISSION MIXTE

Dorothée Bilger intervient :

La réunion commission mixte s'est tenue le 7 mai dernier.

Participants : le bureau (Jean-Pierre Chotard était excusé), le maire du Chesnay-Rocquencourt Richard Delepierre, 2 adjoints (Louis-Marie Soleille et Claude Jorio), le directeur de cabinet José Rodriguez et le directeur général des services, Sylvain Aubé.

1. Rénovation de la rue de Louveciennes et éventuel projet de dépose minute devant Blanche de Castille :

Quelques améliorations, appréciées, ont été réalisées en avril (trottoirs, éclairage, sorties de parking). La rénovation du tapis et le projet de dépose-minute à Blanche de Castille sont à l'étude (prochaine mandature).

2. Rue Audigier et sécurisation de la sente de la Couée :

a) Le contexte général concerne :

- la sécurité des personnes et des biens : passages piétons non sécurisés ; circulation dense sur les voies privées de la copropriété entraînant des vols de voitures.

- l'état dégradé de la rue et des trottoirs (cf. fréquentes entrées/sorties de véhicules de certains bâtiments – notamment celui abritant Orange - et du terrain loué à INEO).

La ville est consciente de ces problématiques : elle travaille avec le lycée professionnel et des réflexions sont en cours pour des cessions de bâtiments. Cependant, aucun projet structurant n'a été évoqué.

Par ailleurs, la partie publique de la rue Audigier est gérée par l'association des bailleurs sociaux. En l'absence de régularisation foncière, la ville ne peut intervenir sur les problématiques de rénovation de tapis ou de trottoir.

b) Problématique des voies privées ouvertes à la circulation publique (avenue Mazarine et rue Galilée) :

Compte tenu de la densité de circulation et du nombre significatif de vols, certaines résidences envisagent de fermer ces voies. Considérant que leur fermeture pourrait être préjudiciable à la circulation de l'ensemble des Parlysiens, une alternative a été proposée par le Bureau à l'occasion de cette commission mixte : installer des caméras reliées au CSU de la ville. Celle-ci s'est montrée favorable.

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence St James : le problème de la fermeture de ces voies concerne l'ensemble de la Copropriété : elle pourrait augmenter la circulation rue de Louveciennes, déjà très chargée. Il est important d'objectiver la situation et vérifier si cette fermeture ne créerait pas de problèmes plus conséquents sur cette rue.

. En réponse à la Résidence Auteuil, il est confirmé que la ville ne peut exercer de surveillance sur ce qui relève du privé (les images seraient floutées).

. La Résidence St Germain propose de fermer les barrières de 23h à 6h00 du matin (6 vols de voitures en 18 mois vers 3h00/4h00 du matin).

- ⇒ Arbitrage à mener sur : la fermeture de ces voies ouvertes à la circulation publique et son impact / l'intérêt pour la Copropriété de mettre en place des caméras sur ces voies.
- ⇒ Décision : créer un groupe de travail avec les Résidences concernées et celles qui le souhaitent car le projet peut être étendu à d'autres voies privées ouvertes à la circulation (se faire connaître auprès d'Aude PrévotEAU : parlycom@parly2.com).

La décision sera actée en CSP.

3. Projet Ilot Le Nôtre (près du Centre Commercial, entre l'avenue Dutartre et l'avenue Charles de Gaulle) : cf. slide 7.

- Il s'inscrit dans un projet de concertation comprenant 3 sujets (PLU / ZAC de Voluceau / Ilot Le Nôtre).

Ce projet impactera particulièrement la Résidence Etoile (les travaux dureront 4/5 ans).

- Gilles Laturnus présente des visuels expliquant les projets d'urbanisme, les modalités d'accès à la plateforme de concertation sur laquelle chacun peut déposer un commentaire, les remarques qui ont été présentées en commission.

A noter : points d'attention pour les résidents de Parly2 :

- projet de piste cyclable sur la rue Grillon
- la rue de Noailles et l'avenue de la Bourdonnais sont déclarées sentes piétonnes
- l'inclusion dans un « axe de recomposition du cœur de ville » d'une partie de la rue Louis Hirsch - entre les résidences George V et St Cloud.
- création d'une halle polyvalente : la localisation n'est pas déterminée. En réponse à la Résidence Breteuil, il est indiqué que le projet cœur de ville ne rentre pas aujourd'hui dans la concertation, il s'agit pour l'instant d'une simple intention.

Message important à passer aux CSS et aux copropriétaires : toutes les remarques / craintes sur les projets doivent être indiquées sur la plateforme dédiée :

<https://lechesnay-rocquencourt.jenparle.net/>

- Le Bureau a formulé un certain nombre de remarques auprès du maire (voir slide 7) :

a) régularisation foncière non finalisée : une partie de la parcelle sur laquelle se trouve le commissariat de police appartient à la Copropriété. Lors de l'Assemblée Générale de 2022, une résolution visant à régulariser les fonciers publics et ceux de la copropriété a été adoptée.

À ce jour, la ville n'a pas encore finalisé cette régularisation.

La Résidence St James rappelle que la Copropriété a cédé une parcelle de terrain le long de l'avenue Charles de Gaulle à la mairie pour permettre le stationnement des bus. C'était un geste de la Copropriété pour finaliser la régularisation.

Résidence Dauphine : la Copropriété conserve son droit de regard tant que le foncier n'est pas régularisé.

b) communication erronée sur le territoire de la Copropriété (exemple : sentes piétonnes qui n'existent pas)

c) projet de piste cyclable rue Grillon non validé – à retirer des documents

d) point fait sur les pistes de rénovation évoquées dans les ateliers de concertation : certains propos ont été tenus concernant la Copropriété, ainsi ce qu'elle devait réaliser pour se rénover (élévation des bâtiments, toitures végétalisées et isolation thermique). Le Bureau a expliqué à la mairie les contraintes réglementaires et techniques auxquelles Parly2 était confronté et rappelé les actions menées en matière d'isolation.

Le Bureau a également demandé à ce que toute communication relative à la Copropriété lui soit soumise avant publication.

e) Projet « cœur de ville »: rester attentif sur les impacts Breteuil/ St Honoré.

En réponse à la Résidence Orsay, il est précisé qu'un CR a été écrit par le Bureau, soumis à la mairie et en cours de correction.

Questions/Remarques des Résidences :

. Les Résidences St James / Breteuil / Dauphine souhaitent une démarche globale de la part de la Copropriété afin que la mairie recadre le projet.

Conclusion :

- ⇒ **Un courrier, reprenant les remarques du CSP et envoyé en son nom, sera adressé à la mairie**
- ⇒ **Les copropriétaires et CSS peuvent également réagir à titre individuel sur la plateforme ou le registre en mairie**

4. Point sur la politique de développement IRVE, accueilli de façon favorable par la mairie (voir slide 8).

La ville est prête à étudier des demandes d'installation de transformateurs sur des terrains publics sous réserve d'une bonne anticipation.

Résidence Dauphine : connaît-on l'implantation des 8 transformateurs ?

La réponse est négative. L'étude est en cours, Gilles Laturnus inspecte avec Enedis les zones sur lesquelles les postes doivent être implantés.

5. Géothermie :

. Les nuisances sonores liées à la chaufferie et aux chaudières mobiles préoccupent la ville. Engie met en place diverses actions pour améliorer la situation.

. Engie et la mairie doivent régler des problématiques relatives aux droits de voirie et aux autorisations de circulation. Parly2 a demandé à ce que les plannings de travaux soient respectés.

Prochaine Commission Mixte dans 6 mois sauf sujet urgent à étudier.

III/ POINT SUR L'EVOLUTION DE LA COMMUNICATION

Dorothée Bilger intervient (slide 10) :

1. Lettre de Parly2, n° de juin : passage à une Newsletter en format dématérialisé de 4 pages avec un nombre plus réduit d'articles mais une plus grande fréquence de parution. La Newsletter est autofinancée grâce aux annonceurs.

Raisons de ce nouveau format : la lettre de 24 pages est peu lue, le temps requis de la part des rédacteurs, bénévoles, est chronophage et le coût financier élevé.

Il s'agit d'un test, des exemplaires papier continueront à être distribués dans un 1^{er} temps afin de récupérer les adresses mails (également obtenues via les convocations à l'AG SP).

2. Refonte du site internet : la mise en ligne est planifiée en septembre 2025 grâce au travail important de Mesdames Rivet, Mairesse, Coquier et PrévotEAU. L'ergonomie du nouveau site va permettre une mise en ligne très simple des documents sur les espaces dédiés aux résidences. 2 réunions d'informations ont déjà été organisées à destination des correspondants internet, qui ont bien accueilli ces évolutions.

Le Bureau souhaite qu'un certain formalisme encadre la nomination de ces correspondants Internet :

- ⇒ Nomination par le président du CSS : mail à adresser à parlycom@parly2.com
- ⇒ Charte à signer par le correspondant : en projet pour septembre

3. Projet d'une charte graphique afin d'harmoniser l'ensemble de la communication (beaucoup de logos différents, documents non harmonisés...). Sortie : septembre 2025.

4. Séminaire prévu un samedi de novembre 2025 (10h à 17h) afin de fédérer les bénévoles autour d'une vision commune de la Copropriété et partager un moment de convivialité.
La date sera fixée avant l'été.

L'ensemble de ces points seront détaillés lors de l'AG de Parly.com du 17 mai 2025.

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence St Michel : y aura-t-il une communication sur les charges de Parly2 ?

Réponse : la prochaine Newsletter abordera le sujet. Elle détaillera les charges de chauffage (arrêt de la cogénération, 100% gaz puis arrivée de la géothermie) et présentera un comparatif des charges des 20 plus grosses copropriétés de l'ouest parisien : le montant des charges à Parly2 reste inférieur à la moyenne.

. Résidence St Cloud : la comparaison s'effectue avec les grands ensembles cependant un potentiel acquéreur compare plutôt avec l'appartement voisin.

Réponse : la comparaison s'effectue avec des copropriétés présentant des caractéristiques et services similaires à ceux de Parly2.

IV/ INFORMATIONS DES COMMISSIONS (dont DPE)

1. Commission Charges-Finances (slide 12) :

Comme annoncé, la Commission a organisé différentes missions de contrôles sur les sujets suivants : trésorerie, impayés et achats/fournisseurs ; bilan social et RH ; process et règles du FTO.

Livraison : mi-septembre 2025 et restitution en CSP.

. Résidence Dauphine : un examen du process de recouvrement est-il prévu ?

La réponse est positive.

2. Commission Chauffage-GTFF (slide 13) :

Un sous-traitant d'E&S, certifié, a réalisé les DPE de la Copropriété.

Beaucoup d'anomalies ont été constatées sur l'ensemble des DPE, grâce au travail minutieux de Gilles Larnus et d'un certain nombre de membres de divers CSS.

⇒ E&S s'est engagé à fournir des corrections fin mai, les nouveaux DPE seront présentés lors du CSP de juin.

⇒ Les architectes ont été alertés afin de différer la saisie des données dans le cadre des PPPT (projet de plan pluriannuel de travaux).

Ce sujet a soulevé la question du contrôle de la cohérence des documents livrés au CSP.

⇒ Nouveau process mis en place : à chaque remise de livrable, la SCC sera sollicitée pour en contrôler la cohérence.

. Résidence St Michel : a-t-on la liste des types d'anomalies, peut-on la consulter ?

Réponse : le cahier des charges tient sur 150 pages. Les résultats finaux sont attendus pour déterminer ce qui relève d'une anomalie ou non.

3. GTFF

Jean-François Le Drian intervient et approfondit les sujets en cours relatifs à la Géothermie (cf. slide 14) : travaux chaufferie ; feeder ; dossier CEE ; planning des travaux de sous-stations / parking Résidence La Muette.

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence Maillot concernant la rue du hameau : la mairie a-t-elle décidé si l'alimentation des écoles devait être assurée ou non ?

La réponse est négative.

. Résidence St Michel : où en sont les recours ?

Réponse : aucune date d'audience n'est encore fixée pour les 2 recours déposés, celui portant sur l'annulation de la modification du PLU (contre la commune) et celui portant sur le projet lui-même (contre Engie).

VI/ INFORMATIONS DU BUREAU

Dorothée Bilger intervient.

1. Fournisseurs : précisions concernant :

. la société Decofor :

- La société a été rachetée par le groupe Balas, dont la direction sera rencontrée prochainement par le Bureau et la gérance.
- Point acté avec Decofor et l'architecte : désormais, l'entreprise ne réalisera plus de passage caméra et ce, afin de dissocier l'entreprise qui prend les photos et celle qui réalise les travaux. Cette mesure est applicable dès maintenant.

Résidence Ranelagh : quid si Decofor a déjà été choisi en AG pour le passage caméra et la réalisation des travaux ?

Réponse : l'assemblée est souveraine, sa décision s'applique.

- La société Kasparian fait également partie du groupe Balas.

. la société Elite : pas de changement d'actionnariat pour cette entreprise.

2. Réunion des intendants : des membres du Bureau étaient présents.

3. Tableau des actions du syndic : le Bureau a fait la demande auprès d'Olivier Dehaut de reprendre cet outil qui a été abandonné. Son objectif est avant tout opérationnel pour le travail du Bureau et du CSP.

⇒ le tableau mis à jour mensuellement sera transmis avec le CR du CSP.

Les éventuelles questions des résidences seront posées lors du CSP suivant.

VII/ INFORMATIONS DU SYNDIC

Olivier Dehaut intervient sur les sujets suivants (cf. présentation) :

1. Informations RH – départs & embauches (slide 17) :

Focus sur le salaire brut mensuel des intendants qui se décompose ainsi :

. Salaire de base (conventionnel), avantages en nature inclus

+

. Salaire complémentaire contractuel limité entre 200€ (= avantages en nature) et 400€ (= marge de négociation)

+

. Ancienneté

A noter :

- Certains CSS souhaitent aller au-delà de la fourchette 200€-400€ (salaire complémentaire), ce qui pourrait avoir un impact sur l'équilibre des salaires de l'ensemble des intendants et compromettre la maîtrise du budget de la masse salariale.
- Pour rappel la prime exceptionnelle annuelle accordée par chaque Résidence peut être un levier pour valoriser individuellement le travail des intendants.

Dorothée Bilger intervient et soulève la problématique de fond : y a-t-il un décalage avec les réalités du marché à l'embauche? Ce point devra être traité en parallèle du contrôle réalisé sur la masse salariale par la commission Charges et Finances. Si tel était le cas, la question devra être étudiée en CSP.

Jean-François Le Drian rappelle que les intendants sont des salariés du Syndicat Principal, lequel est tenu de respecter le principe d'égalité de traitement : à travail égal, salaire égal.

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence Dauphine : depuis quand existe la notion de salaire complémentaire ?

Réponse : la décomposition salaire de base + salaire complémentaire existe depuis le passage aux 35h (afin que le salaire brut total ne baisse pas). Le salaire complémentaire correspond, au minimum, aux avantages en nature et est une marge de manœuvre pour la négociation du salaire.

La Résidence Dauphine vérifiera ce point. Elle indique que la marge de manœuvre, pour les Résidences, est la prime exceptionnelle annuelle attribuée aux intendants en juin.

2. Réunion des intendants (slide 18) :

La présence de membres du Bureau a été appréciée.

Il a été notamment rappelé quelles étaient les missions des intendants et la nécessité de maîtriser la communication (courtoisie, politesse...).

Questions/Remarques des Résidences :

. La Résidence La Muette attire l'attention sur les difficultés rencontrées par les intendants face à l'augmentation des incivilités des résidents.

Réponse : l'intendant est chargé de faire respecter le Règlement de Copropriété, mais il doit veiller à ne pas adopter un comportement agressif à l'égard d'un résident, même en cas d'incivilités répétées.

. Résidence Breteuil : rappeler effectivement aux intendants la nécessité de rester courtois mais l'employeur se doit de les protéger s'ils sont agressés.

3. Visite de l'assureur (slide 19) :

L'assureur SADA dépêche un inspecteur qui visitera l'intégralité de la Copropriété. La gérance et le Syndic (Sineux pendant la pause des intendants) l'accompagneront.

4. Présentation du tableau de suivi des actions du syndic (cf. PJ)

VII/ QUESTIONS DIVERSES

. Résidence Breteuil : concernant la sécurité incendie : préciser que le contrôle doit aussi vérifier les travaux effectués.

. La Résidence St Cloud souhaite un temps de réflexion sur les relations organiques entre les CSS et la gérance. Il s'agit de clarifier les responsabilités des uns et des autres, les attentes mutuelles. Une réflexion collective permettrait de mieux définir les rôles et les prérogatives de chacun. Ce peut être un sujet du séminaire.

Réponse : cela s'inscrit pleinement dans les chantiers liés à la gouvernance de la Copropriété. Il pourrait être intéressant de créer un groupe de travail dédié à ce sujet.

PJ : Présentation CSP
Projet Ilot Le Nôtre
Tableau actions du syndic

Dates des CSP : Jeudi 12 juin

AG SP : Jeudi 19 juin