

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

Le Chesnay, le 8 juillet 2025

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

Étaient présents ou représentés : 36 / 37 Syndicats Secondaires

RESIDENCES					
Auteuil	Mme Cordier	Louvre	Rep Mme Mairesse	St Augustin	M. Fontaine
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	-
Concorde	Mme Bilger	Odéon	Mme Merelli	St James	M. Cahen
Dauphine	Rep Mme Bilger	Opéra	Mme Boucher-Giton	St Michel	M. Collins
Etoile	M. Audousset	Orangerie	Mme Lecluse *	Solférino	M. Chevallier
Foch	Rep M. Maillot	Orsay	M. de Clinchamps	Trocadéro	M. de Lavergne
Gabriel	M. Richet	Palais Royal	M. Maillot	Tuileries	M. Latusus
George V	M. Le Marchand	Passy	M. Van Gysel	Varenne	M. Descombes
Iéna	M. Jallerat	Pré Catelan	Rep Mme Bilger	Garages G1	M. Chouquard
La Muette	M. Lang	Ranelagh	Mme Mairesse		
Longchamp	Mme Vadier	Rivoli	Mme Duquesnoy		

Assistaient également : Résidences : M. Bounine Cabale (George V) ; M. Eskenazi (Palais Royal)
E&S : Thibault Cargnel
SCC : Jean-François Le Drian, Olivier Dehaut

Absents excusés : M. Chapotot (Dauphine) ; M. Coulaud (Foch) ; M. Labelle (Pré Catelan) ;
Mme Rivet (Louvre) ; M. Stevens (Solférino)

* Départ de Mme Lecluse à 21h15, représentée par Mme Coquier jusqu'à la fin de la séance

II/ INTERVENTION DE THIBAUT CARNEL (E&S) SUR LE DPE COLLECTIF

Préalable de Dorothée Bilger : la Commission Charges, le GTFE et E&S, réunis le 17 avril dernier, ont étudié les DPE envoyés aux Résidences en mars 2025 et ont relevé un certain nombre d'anomalies. Un travail de mise à jour a été réalisé par E&S.

Les Résidences ont depuis reçu leur DPE actualisés.

Thibault Carnel intervient , cf. PJ : Présentation DPE. Les points suivants sont abordés :

. **Contexte** : la réalisation du DPE collectif est une obligation réglementaire visant à informer les copropriétaires de l'état énergétique de leur bâtiment. A noter : seul le DPE individuel est obligatoire dans le cadre de la mutation d'un bien et les interdictions de location s'appuient uniquement sur ce dernier.

. **Corrections et mise à jour des rapports** : voir slide 3.

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence St Michel :

1- les caractéristiques des différents matériaux des vitrages (simples / doubles), façades etc., ont-elles été prises en compte dans la modélisation ?

La réponse est positive :

. Les simples/doubles vitrages ont été recensés par échantillonnage, conformément aux exigences réglementaires. Les proportions observées dans l'échantillon ont été dupliquées à l'échelle des bâtiments.

. La composition des murs et toitures-terrasses est établie à partir de documents disponibles (plans, factures).

2- inquiétudes sur le point de rosée (lorsque l'humidité de l'air entre en contact avec une surface froide).

Réponse : ce sujet doit être traité avec les architectes. Il existe des dispositifs « pare-vapeur », obligatoires, à mettre en place pour éviter les problèmes d'humidité.

. Résidence Breteuil : le DPE ne concerne que la structure du bâtiment. La future géothermie, par exemple, n'est pas prise en compte.

Réponse : le logiciel qui détermine les DPE sélectionne l'adresse du bâtiment et le type de réseau de chaleur. Il utilise ensuite la dernière valeur à jour pour ce réseau (actuellement le gaz). Le prochain DPE collectif sera mis à jour en 2028 après la parution de l'arrêté de définition des paramètres.

. **Résultats après mise à jour** : voir slides 4 à 6.

A noter : Etiquettes : Type 1 : classés E

Type 2 : majoritairement E (certains D)

Type 3 : classés D ou E selon les niveaux des bâtiments

. **Actions déjà engagées et envisageables** : voir slide 7

A noter : avec la mise en place de la géothermie, moins émettrice de gaz à effet de serre, la note GES sera meilleure (passage de E à D pour 70 rapports DPE).

Questions/Remarques des Résidences :

. La Résidence Orsay note qu'un bâtiment est constitué d'un ou plusieurs blocs continus. Dans le cas où une Résidence comprend 2 blocs continus, 2 DPE seront donc réalisés.

La réponse est positive.

. Résidence George V : 2 bâtiments de la Résidence ne présentent pas la même classification énergétique. Comment expliquer que, pour l'un d'eux, les surfaces des murs aient été modifiées entre le 1^{er} et le 2^e DPE ?

Réponse : il y a eu des erreurs de saisie sur 15 DPE. Un contrôle de cohérence, réalisé par Gilles Laturnus, a mis en évidence plusieurs anomalies (notamment sur les surfaces). Après vérification par E&S, une nouvelle édition des DPE a été réalisée avec des valeurs corrigées.

. Résidence Breteuil : certaines Résidences ont des bâtiments isolés et des bâtiments mitoyens (« siamois »). Les bâtiments isolés semblent systématiquement désavantagés dans les résultats. Est-ce exact et comment l'expliquer ?

Réponse : plusieurs facteurs entrent en compte notamment :

- . le nombre de niveaux : les 6 niveaux sont mieux classés.
- . les bâtiments seuls ont tendance à être plus déperditifs (pas de partage de paroi avec un bâtiment contigu chauffé).
- . la répartition entre simples et doubles vitrages entre en jeu et peut influencer les résultats.

. Résidence St Michel : les façades en pointe de diamant présentent-elles des spécificités à signaler ?

Réponse : aucune tendance particulière n'a été observée pour ce type de façade.

La Résidence Tuileries indique que les parois des Résidences Breteuil et St Michel sont entièrement vitrées, sans murs isolants, entraînant des pertes énergétiques plus importantes. La pointe de diamant est un bouclier non isolant.

. Résidence La Muette : quel est l'intérêt d'un DPE collectif ?

Réponse : le législateur souhaite informer les copropriétés sur l'importance de leur déperdition énergétique et des actions à entreprendre. Cette obligation, réglementaire, est un préalable au PPPT.

. Résidence Léna : serait-il possible d'obtenir, par résidence, les différences relevées entre la version 1 et la version 2 ?

Réponse : des écarts entre les deux versions signifient que des anomalies ont été corrigées. La première version n'a donc plus de valeur.

II/ APPROBATION DU CR DU CSP DU 15 MAI 2025

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

. La Résidence Breteuil précise ses propos sur :

- les difficultés rencontrées par les intendants face aux incivilités croissantes des résidents : rappeler effectivement aux intendants la nécessité de rester courtois mais ce ne doit pas être à sens unique : l'employeur se doit de les protéger s'ils sont maltraités voire agressés.
- la sécurité des équipements électriques : préciser que le Bureau de contrôle doit aussi vérifier les travaux après qu'ils ont été effectués par l'entreprise.

Réponse : il est recommandé de prévoir un budget pour cette prestation.

III/ INFORMATIONS DES COMMISSIONS (dont DPE)

1. Commission Charges-Finances :

Laure Boucher-Giton intervient :

. Audits : conformément au planning établi, un 1^{er} audit est finalisé, les autres sont en cours de réalisation. Un retour global est prévu lors du CSP de septembre.

. Permanence : une permanence s'est tenue le samedi 24 mai, principalement consacrée aux budgets. Compte tenu de la satisfaction exprimée par les participants, le bureau a décidé de tenir ce type de permanence tous les 2 mois, sur des thèmes divers. Idée : échanger avec les membres du CSP, remonter les améliorations souhaitées sur les process.

2. Commission technique :

. **IRVE** : Gilles Laturnus intervient :

- Difficultés rencontrées sur l'emplacement des nouveaux transformateurs : un rendez-vous est prévu avec la mairie pour étudier leur installation sur la voie publique (les postes concernés restent à définir).

- Une réunion des correspondants IRVE se tiendra jeudi 26 juin à 19h30. ODJ : point sur la situation.

- Garages de l'avenue Dutartre : le financement du projet est retardé en raison d'une erreur de présentation d'Enedis auprès de l'organisme financeur.

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence Palais Royal : l'installation des bornes électriques devait être prise en charge, sans frais pour les copropriétaires. Or il est question d'un coût de 200k€/année de travaux.

Réponse : il s'agit d'une résolution d'assemblée, votée en CSP : celui-ci a décidé, afin de préserver l'harmonie de la Copropriété, que l'enrobé, après les travaux d'Enedis, soit rosissant. Enedis propose un enrobé noir classique (travaux préfinancés – à la charge des raccordés) ; la Copropriété assume le surcoût lié au choix de l'enrobé rosissant (enveloppe : 3 * 200k€, utilisée en fonction des besoins).

. Sécurité :

. Résidence La Muette : l'harmonie de la Copropriété est essentielle, cependant les recommandations du CSP ne doivent pas freiner les actions des CSS. 2 exemples :

- sécurité incendie : le CSS a demandé un livre de sécurité qui doit être chez l'intendant. Il a été répondu que le CSP réfléchissait sur le sujet.

- changement des panneaux signalétiques : un audit très précis a été mené sur la Résidence, suivi d'un constat généralisé à l'ensemble des Résidences. Cependant, le rapport final comporte des erreurs et le dossier a pris du retard.

Réponse : la commission technique rappelle que c'est bien de la responsabilité de chaque Résidence de veiller à la sécurité de ses bâtiments.

La commission propose de partager des bonnes pratiques : c'est dans cet esprit qu'elle a rédigé une fiche sécurité incendie, insistant sur les sujets à prendre en compte : extincteurs, blocs de secours, skydômes, colonnes gaz... mais chaque CSS reste libre de d'agir comme il le souhaite. La commission a également réalisé un appel d'offres pour proposer un bordereau de prix, à utiliser si des travaux sont décidés (le choix du prestataire revient au CSS).

A noter : les registres de sécurité sont arrivés au syndic qui doit les compléter (responsable : Jean-François Le Drian). Ils seront ensuite livrés aux résidences.

Dorothée Bilger confirme que le CSP ne se substitue en aucun cas aux CSS. Son rôle est uniquement de donner des guides pour accompagner les CSS et les présidents.

. Garages G1 : note la difficulté à s'orienter dans certaines résidences (pas d'indication systématique de square).

. Résidence Breteuil :

- a demandé un travail sur les problématiques de sécurité il y a plusieurs années et apprécie ce qui a été réalisé. L'idée que certains CSS, par souci d'économie, sous-estiment les enjeux de sécurité ne peut être écartée. Les CSS doivent être pleinement conscients de leur responsabilité en la matière.
- le syndic doit également promouvoir la sécurité des installations (y compris électriques) dans les Résidences (visites pour améliorer les installations par exemple).

. Résidence Ranelagh : en quoi consiste cette surveillance sécurité ? Un accompagnement est-il possible ?

Réponse : le problème de sécurité relève de la responsabilité du syndic. Les CSS et présidents sont alertés sur le sujet via les fiches établies par la Commission Technique.

Le Syndic précise qu'un prestataire est dédié à chaque équipement, chargé de sa surveillance et de sa maintenance.

3. GTFE

Dorothée Bilger intervient :

. Les travaux de géothermie sur le feeder et sur la chaufferie suivent le calendrier prévu.

. La nouvelle phase des travaux concerne les sous stations (cf. slide 6).

A retenir : 1 semaine d'intervention par sous station entre juin et octobre 2025 et en moyenne 1 à 2 journées de coupure d'eau (eau remise en fin de journée le cas échéant).

. Les nuisances sonores sur la chaufferie ont été fortement réduites.

. Une chaudière sera réinstallée à l'intérieur de la chaufferie dès que possible, afin de pouvoir l'utiliser en cas de remise en service du chauffage avant la fin des travaux.

. La rue du Hameau sera impactée par les travaux du feeder cet été (dates à préciser, entre le 7 juillet et le 1^{er} septembre).

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence St Augustin : la coupure d'eau concerne uniquement l'eau chaude ?

La réponse est positive. Elle aura peu d'impact et sera brève.

. Résidence Orsay :

- la coupure donnera lieu à un affichage dans les halls ? La réponse est positive.
- la base de vie initialement prévue sur le terrain qui longe la piscine Longchamp n'a plus lieu d'être ? La réponse est négative : les camions arrivent directement sur les lieux des travaux.

. Résidence Maillot : la coupure technique cessera à compter de 2026.

IV/ INFORMATIONS DU BUREAU

Dorothée Bilger intervient.

. **Suite Commission Mixte** (cf. slide 8) : création d'un groupe de travail sur le « devenir des voies sous convention avec la ville ».

Rappel : certaines voies ont fait l'objet d'une convention avec la ville au moment de la réfection des voiries de la Copropriété (la ville avait contribué, en partie, au financement des travaux). Des résidences souhaitent fermer ces voies mais l'existence de la convention complexifie le sujet.

Objectif : arbitrage entre fermeture des voies ou recours à la vidéosurveillance par le CSU de la commune (sous réserve de la faisabilité technique à étudier).

Animatrice : Hervelyne Duquesnoy.

Le CSP décidera, le cas échéant, de la dénonciation de la convention. Si tel est le cas, celle-ci sera présentée à l'AG SP 2026, puis aux AGSS concernées.

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence Orsay : envisager la solution d'une renégociation de la convention.

Réponse : ce point pourra être étudié par le groupe de travail.

. Résidence Odéon : une Résidence seule peut-elle dénoncer la convention ?

La réponse est négative, la dénonciation relève du CSP et concernerait toutes les Résidences.

Hervelyne Duquesnoy précise que même en cas de dénonciation de la convention, chaque Résidence reste libre de limiter la circulation sur ses voies / installer une vidéosurveillance.

⇒ chaque Résidence concernée peut se rapprocher de Aude si elle souhaite participer au groupe de travail.

. **Groupe de travail communication** : un groupe sera constitué afin de définir les contenus du site internet et élaborer la stratégie de communication (comment valoriser et rendre la

Copropriété plus attractive). Démarrage en septembre. Les membres du CSP, professionnels en la matière, qui souhaitent intégrer le groupe peuvent se faire connaître auprès de Aude.

. **Lettre Parly2/Site internet** : l'Assemblée Générale Parly.com a souhaité se réunir dans six mois pour faire le point sur :

- la newsletter : la Lettre de juin a été proposée sous forme de newsletter dématérialisée. Pour cette première édition, elle a été également imprimée et diffusée dans les boîtes aux lettres des résidents. Objectif pour la prochaine Lettre : diminuer le nombre d'exemplaires papier, uniquement mis à disposition chez l'intendant.

La Newsletter a été envoyée sur 6000 adresses mail provenant de la base du syndic, des adresses collectées suite aux convocations de l'AG du SP et des adresses enregistrées sur le site Parly2.

Taux de non-aboutis : 6% et taux d'ouverture des mails : 33% (chiffre considéré comme satisfaisant par le prestataire marketing)

- le nouveau site internet.

Avis des membres du CSP :

. Très positif, à l'exception de la dernière page regroupant tous les annonceurs : cette présentation nuit à leur visibilité et est contre-productive.

Réponse : l'objectif à terme est de proposer la Lettre uniquement en format numérique. Dans ce cas, les annonceurs sont répartis. En revanche, ils sont regroupés sur une seule page dans la version papier. Cette organisation leur a été présentée en amont.

. Inconvénient : il est nécessaire de cliquer sur les articles pour voir les annonceurs.

Réponse : leur réaction sera examinée.

. Dispose-t-on d'éléments sur le profil des lecteurs, comme la tranche d'âge ?

La réponse est négative, ces données ne sont pas disponibles.

. La version papier étant arrivée avant le mail, ce dernier peut ne pas avoir été ouvert. Ceci peut donc avoir faussé les statistiques.

. **AG du SP** : des relances téléphoniques ont été réalisées par la gérance pour rappeler aux copropriétaires de remettre leur pouvoir.

Nouveauté : le patio sera ouvert de 16h30 à 20h00 (possibilité de consommer des boissons et des planches de charcuterie/fromage).

V/ INFORMATIONS DU SYNDIC

Olivier Dehaut intervient (cf. PJ) :

. **Piscine** : Olivier Dehaut présente 3 panneaux en plexiglas indiquant, avec des pictos, ce qui est interdit ou autorisé ainsi qu'un affichage dynamique sur la température de l'eau.

. **Contrôle d'accès/Vigik+** : cf. slide 11.

Cadre : le passage de VIGIK vers VIGIK+ est imposé avant 2030 ; le CSP a voté l'uniformisation des contrôles d'accès sur Parly2.

. Résidence Maillot : le remplacement est obligatoire avant 2030, mais les anciens modèles sont-ils encore disponibles en stock ?

Réponse : les modèles ne sont plus en fabrication. Idée : lorsque des interventions ont lieu dans une résidence, garder les équipements pour dépanner les autres.

. **Assurance** : cf. slide 12.

L'assureur SADA a délégué un inspecteur pour visiter la Copropriété. La visite s'est parfaitement déroulée, l'inspecteur a qualifié d'excellent l'état de conservation et d'entretien de Parly2.

. La Résidence Breteuil revient sur l'incendie volontaire qui s'est déclaré Résidence Solférino : quel est le coût pour la Copropriété ?

Réponse : la situation est incertaine car l'auteur de l'incendie présente des troubles du comportement.

. Résidence Passy : rapport sinistre/prime : l'assureur calcule la rentabilité d'un contrat sur la base des dernières années.

Réponse : pour les 3 dernières années, le ratio s'élève respectivement à 110 %, 120 % et 125 %, ce qui signifie que l'assureur a enregistré des pertes.

. **Légionelle** (douche intérieure piscine Neuilly/St Germain et sous-station) : cf. slide 13.

Le Syndic a pris les mesures nécessaires.

. Résidence Opéra : pour éviter ce problème dans les piscines, veiller à ce que l'eau coule régulièrement.

Réponse : seule la piscine Neuilly est raccordée au réseau de chauffage collectif et de production d'eau chaude. Les autres piscines sont équipées de cumulus individuels et produisent leur eau chaude.

. Résidence St Germain : un cumulus indépendant a été installé pour la douche extérieure et le pédiluve.

Réponse : décision éventuelle à prendre pour améliorer ce point (attention à l'aspect financier).

. **AG du SP** : cf. slide 14.

A J-8, la participation est équivalente à celle de 2024.

. **Tableau actions du Syndic** : une version mise à jour sera envoyée avec chaque CR du CSP.

Objectif : permettre aux membres du CSP de poser des questions sur les points qui y figurent.

La Résidence St James apprécie que le tableau soit repris.

VII/ QUESTIONS DIVERSES

. Résidence Iéna :

- taux de participation à l'AG SP 2024 : 50% à J-1 et à 57% le jour J. Les 7% d'écart correspondent-ils aux copropriétaires présents physiquement ?

La réponse est positive.

- E&S : sur la liste des travaux à engager, il est indiqué « planchers à isoler » alors que ces derniers sont chauffants et que la Résidence les a déjà isolés.

Réponse : il s'agit de préconisations générales. L'architecte établira des recommandations précises en tenant compte de la situation réelle. À noter : certaines isolations existantes peuvent être jugées trop basiques.

. Résidences St Augustin / Maillot : où en est le dossier des convocations aux AG par mail ? La Copropriété est en retard sur les autres copropriétés.

Réponse : l'étude est actuellement menée par le département SI du groupe SCC.

Objectif : mise en place pour les AG Secondaires 2026.

. La Résidence St Cloud exprime son mécontentement à l'égard de l'intendant, de la gérance et de la direction. Elle souhaite un redressement de la situation au niveau de la gérance, soulignant que plusieurs dossiers restent bloqués au niveau de la direction, entraînant des retards dans leur traitement. Un problème de management est également signalé concernant la gestion des congés de l'intendant.

. Résidence Etoile : les remarques sur le projet « Ilot Le Nôtre » peuvent être déposés sur la plateforme dédiée jusqu'au 30 août : <https://lechesnay-rocquencourt.jenparle.net/>

PJ : Présentation DPE
 Présentation CSP

Dates des CSP : 25 septembre
 15 octobre (mercredi)
 20 novembre
 18 décembre

Permanence du Bureau : Samedi 11 octobre de 10h à 12h

Séminaire : Samedi 15 novembre