

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

Le Chesnay, le 10 octobre 2025

COMPTE RENDU DU CONSEIL PRINCIPAL DU 25 SEPTEMBRE 2025

Étaient présents ou représentés : 35 / 37 Syndicats Secondaires

RESIDENCES					
Auteuil	M. Toussaint	Louvre	Mme. Rivet	St Augustin	M. Fontaine
Bagatelle	M. Comier	Maillot	Rep Mme Bilger	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	Mme Merelli	St James	M. Cahen
Dauphine	M. Chapotot	Opéra	Mme Boucher-Giton	St Michel	M. Collins
Etoile	M. Audousset	Orangerie	M. Mély	Solférino	M. Liger
Foch	M. Legrand	Orsay	M. de Clinchamps	Trocadéro	M. de Lavergne
Gabriel	-	Palais Royal	-	Tuileries	M. Laturus
George V	M. Bounine Cabale	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 Vadier	Rivoli	Mme Duquesnoy		

Assistaient également : Résidences : M. de Champsavin (Longchamp)
SAIC : Mme Dailly
SCC : Jean-François Le Drian, Olivier Dehaut
BESSE CONSEIL: Bruno Leroux, responsable des activités immobilières
de Bessé Immobilier et Construction.

Absents excusés : Mme Cordier (Auteuil) ; Mme Lecluse (Orangerie) ; M. Chotard (Maillot) ; M. Le Marchand (George V) ; M. Stevens (Solférino)

I/ DOSSIER ASSURANCES

L'objectif de cette présentation est de permettre au CSP de se prononcer sur le choix de la solution d'assurance pour les 3 prochaines années.

Bruno Leroux de Bessé Conseil intervient, voir PJ. Il présente :

- . La société Besse, courtier multi-spécialiste avec un pôle dédié à l'immobilier (slide 2)
- . Sada, filiale d'un groupe allemand, assure la Copropriété et est spécialisée dans l'assurance liée aux biens immobiliers.
- . L'état des lieux de la sinistralité de la Copropriété 2020 - fin août (slides 3 à 5)
- . Le rapport S/P (= charge sinistres/primes HT) depuis 2020 à fin août (slide 6) :
 - Les charges des sinistres = tous les sinistres ouverts et indemnisés ainsi que ceux qui vont être indemnisés, moins les recours éventuels, plus les frais d'expert.
 - Le rapport S/P de Parly2 dépasse 100% en 2021 et 2022 et atteint 94% en août 2025 (1 sinistre incendie de 195k€ grève les résultats). Le seuil de tolérance des assureurs est généralement de 45%, mais l'assureur Sada a estimé que son seuil, pour la Copropriété de Parly2, est de 65%.

→ depuis 2020, l'assureur n'a pas dégagé de bénéfices.

Ces résultats statistiques amènent l'assureur, qui souhaite maintenir son partenariat avec la Copropriété, à reconsidérer ses conditions tarifaires.

- Possibilité de repartir sur 2 ans au 01/01/2026 avec 2 options :
 1. Renouvellement à l'identique de la police : la prime passe à **616k€** (vs. 527k€).
 2. Incorporation de la couverture en Tempête Grêle Neige des bâches de Parly2 (avec démontage du 1er novembre au 1er mars) : la prime atteint **632k€**.
- Sada évaluera les résultats le 01/10/2026 sur les 36 mois précédents (01/10/2023 au 30/09/2026) :
 - ratio inférieur à 65% => la prime sera gelée pour l'exercice 2027
 - ratio en dessous de 60% => un rabais de 5% sera appliqué
 - ratio supérieur à 65% => nouvelle réunion pour examiner les options envisageables.

Préconisation Bessé (voir slide 9) :

- Retenir l'offre Sada dont la démarche est un partenariat avec Parly2.
- Attendre que les résultats techniques de la Copropriété se rééquilibrent pour challenger d'autres assureurs.

Questions/Remarques des Résidences :

Résidence La Muette :

- il a été rapporté que le démontage/remontage des bâches pourrait les endommager, ce qui amène à ne plus les enlever.

Réponse : le coût de démontage/remontage par bâche est estimé à 1 200€ et le nettoyage à 500€ (par Résidence).

- quid si, en cas de souscription à l'option 2, la Résidence ne démonte pas sa bâche ?

Réponse : la Résidence ne serait pas couverte en cas de dégât survenu entre le 1^{er} novembre et le 1^{er} mars.

Dorothée Bilger indique que certaines Résidences pourraient envisager de retirer les bâches définitivement, mais il faut garder à l'esprit qu'elles sont un élément important de l'identité et de l'harmonie de Parly2.

. La Résidence St Cloud :

- comprend les arguments démontrés concernant l'augmentation de la prime mais la hausse est de 20%, sans mise en concurrence, ce qui est mal perçu par les copropriétaires.

Proposition : mettre en avant les conditions de Sada avec une autre offre comparative.

Réponse : le Bureau a décidé de ne pas lancer d'appel d'offres en raison des mauvais chiffres de sinistralité pour la Copropriété, qui auraient pénalisé le dossier ; pour rappel, un appel d'offres avait eu lieu en 2022 (slide 7) dont les chiffres ont été actualisés.

Expérience de la Résidence Tuileries : après présentation du dossier Bessé au CSS, les copropriétaires ont compris la situation.

- demande si les S/P peuvent être communiqués ?

Réponse : Bessé est favorable à partager les éléments pour que les copropriétaires aient une meilleure compréhension du coût.

. Résidence St Augustin : lors du précédent appel d'offre, un assureur a refusé d'assurer la Copropriété. Compte tenu du taux de sinistres élevé ces dernières années, le risque que d'autres assureurs refusent également ou n'acceptent qu'en appliquant des surprimes existe-t-il ?

La réponse est positive.

. Résidence Dauphine : rechargement des véhicules électriques : comment les assureurs appréhendent-ils ce risque ?

Réponse : les assureurs connaissent le risque et doivent l'intégrer puisque tous les nouveaux immeubles sont équipés de bornes. Tous les assureurs couvrent les bornes, y compris celles en sous-sol (en réponse à une question des Garages G1).

. Résidence Orangerie :

- doit-on s'inquiéter de la santé financière de Sada (cf. augmentations des primes depuis 2020) ? Quelle est sa solvabilité ?

Réponse : pour être agréé sur le marché français, un assureur doit démontrer une solvabilité suffisante pour couvrir les engagements pris.

- Bessé indique que le seuil de 65% est un objectif à atteindre et que l'assureur examinera les résultats sur 36 mois à compter du 01/10/2023. Cependant le ratio S/P dépasse déjà le seuil de 65%. Quelles actions concrètes le syndic envisage-t-il pour maîtriser la sinistralité, notamment sur les dégâts des eaux, et parvenir à atteindre cet objectif ?

Réponse : une piste est d'étudier les critères de déclaration des sinistres et d'analyser l'intérêt de déclarer ou non certains sinistres pour améliorer le ratio.

Rappel : recourir systématiquement à Aquagest-Ista pour anticiper les fuites d'eau.

. Résidence Breteuil : il est également essentiel de vérifier les installations électriques et de renforcer la sécurité incendie.

Réponse : l'effort prioritaire doit porter sur l'eau qui constitue la très grosse majorité des sinistres.

. Résidence Solférino : quels sont les éléments assurés ?

Réponse : la police d'assurance de la Copropriété a vocation à couvrir l'ensemble des biens immobiliers.

. Résidence Pré Catelan : sur l'option 2 :

- l'option 2 représente une surprime de 16K€ auquel il faut ajouter le coût du démontage/remontage/nettoyage des bâches.

- certaines Résidences démontent systématiquement les bâches entre novembre et mars et ont choisi de conserver des toiles en coton. Elles seraient pénalisées si l'option 2 était retenue.

. La Résidence Tuileries, comme d'autres Résidences, démonte et remonte ses bâches afin d'éviter qu'elles ne servent d'abris à des personnes extérieures. Afin d'évaluer correctement le risque, les incidents liés à 2 ou 3 bâches non démontées doivent être rapportés au nombre total de bâches non démontées et non à l'ensemble des bâches.

Conclusion : la position du Bureau est de retenir la proposition de Sada.

Vote : les membres du CSP votent pour un renouvellement de la police avec Sada, option 1, à l'unanimité.

II/ APPROBATION DU CR DU CSP DU 25 JUIN 2025

Le compte-rendu est approuvé à l'unanimité.

III/ INFORMATIONS DES COMMISSIONS

1. Commission Charges-Finances :

Laure Boucher-Giton intervient :

La prochaine réunion de la Commission se tiendra le 30 septembre. Objet : point d'étape sur les 6 contrôles en cours.

Ils seront présentés au Bureau, puis lors des CSP d'octobre et de novembre.

2. Site internet (refonte) :

Le planning est tenu. La plateforme de test a été livrée le 19 septembre. Les tests se déroulent en 3 phases, la 1^{ère} est en cours. Les contributeurs ont reçu des tutoriels et leurs retours ont permis au prestataire d'apporter des aménagements. La suite des tests est à venir.

Mise en ligne : au plus tard fin octobre.

3. Commission technique :

. **Bureaux de contrôle et sécurité incendie** : Xavier Audousset intervient.

Des appels d'offre ont été réalisés avec la gérance pour répondre à la demande de certaines résidences (pièces jointes au CR)

- Bureaux de contrôle (pour installations électriques) :

2 bureaux de contrôle ont répondu. Le prix, pour une vérification complète, est d'environ 450€/immeuble.

- Sécurité incendie : 3 entreprises ont répondu et ont communiqué des bordereaux de prix pour plusieurs types de travaux (skydômes, extincteurs...).

Les CSS peuvent bien entendu sélectionner d'autres prestataires.

Les devis des entreprises sont disponibles à la gérance

Questions/Remarques des Résidences :

. Résidence George V : la société Detecfeu effectue des interventions dans les immeubles mais celles-ci sont réalisées de manière rudimentaire. Les bureaux de contrôle interviendront-ils pour approfondir les vérifications ?

Réponse : les bureaux de contrôle interviennent pour vérifier les installations électriques. Detecfeu ne semble pas fiable. Tous les contrats en cours seront résiliés d'ici la fin de l'année.

. Résidence La Muette :

- un appel d'offre a-t-il été réalisé pour remplacer Detecfeu ?

La réponse est positive, 3 entreprises ont répondu.

- chaque résidence choisit son prestataire ?

Réponse : les CSS peuvent choisir leur prestataire et en proposer d'autres.

. Résidence Orangerie : le contrat Detecfeu s'arrête à la fin de l'année, le CSP prendra-t-il en charge la négociation du contrat pour 2026 ?

Réponse : la négociation est globale avec un prix déterminé pour chaque résidence, en fonction de sa taille et de sa configuration.

. La Résidence Breteuil remercie la Commission d'avoir réalisé ce travail.

. **IRVE** :

Gilles Laturnus intervient et fait le point sur l'avancement des sujets suivants :

- Les équipements des garages G1 (slide 3),
- Le renforcement des réseaux amont sur les 8 postes de transformation (slide 4),
- L'information des correspondants IRVE : réunion le 30 septembre (slide 5).
- La clarification des 2 résolutions présentées en AG secondaires(slides 6 et 7).
 - la 1^{ère} résolution relève de l'adhésion au projet des 37 CSS (les études chiffrées seront lancées ensuite).
 A noter : le syndic a ajouté un alinéa dans les convocations aux AG secondaires non encore envoyées, précisant qu'il n'y aura pas d'appel de fonds spécifique et que seuls les copropriétaires demandant un raccordement paieront leur quote-part.
 Le syndic affichera une note explicative sur ce même point dans les halls des Résidences dont les convocations ont déjà été envoyées.
 - la 2^{ème} résolution concerne le mandat donné aux CSS qui permettra à ces derniers de valider l'offre de raccordement.
- Les travaux, coûts et financement (slides 8 et 9).
 A noter, la prime (subvention) Advenir s'arrête en 2027 (les travaux sur la Copropriété sont prévus de 2026 à 2028). Enedis négocie pour la Copropriété avec l'ADEME.
- Planning de mise en œuvre (slide 10).

Questions/Remarques des Résidences :

. La Résidence La Muette indique devoir procéder à la réfection des peintures des séparations des places de parking.

Réponse : il est préférable d'attendre la fin des travaux mais la Résidence agit comme elle le souhaite.

. Résidence Chaillot : à quel moment les copropriétaires intéressés s'inscrivent et sont recensés ?

Réponse : un 1^{er} recensement des demandes de raccordement a déjà été effectué. Une fois les études réalisées et les coûts globaux des travaux connus, le montant de la quote-part sera communiqué et les copropriétaires intéressés pourront alors s'engager.

. Résidence St Augustin : 8 postes sont à créer dont 5 sur le foncier de la Copropriété. Où seront-ils installés ?

Réponse : parmi les 5 postes à installer sur des terrains appartenant à la Copropriété, 2 seraient placés sur des parcelles extérieures aux Résidences et 3 sur ses espaces verts. Un échange est actuellement en cours avec la mairie pour définir l'emplacement des 3 derniers postes.

. La Résidence Pré Catelan souhaite une approche plus prudente du projet considérant que des incertitudes demeurent sur les plans financier et technique (emplacement des bornes, passage des câbles...); de plus, elle ne souhaite pas donner mandat au CSS, qui endosserait la responsabilité de statuer sur ces éléments à fort impact. Elle a demandé au syndic d'amender la résolution afin que les copropriétaires se prononcent en AG une fois le dossier définitif présenté.

Sur l'aspect « coûts », affirmer qu'il n'y a pas de frais pour les copropriétaires non raccordés est incorrect, car l'ensemble des copropriétaires paie l'enrobé rosissant.

Réponse : le mandat donné au Conseil a pour objectif de raccourcir les délais de mise en œuvre du projet, notamment pour bénéficier du financement par Advenir. Pour rappel, un CSS a toujours la possibilité de ne pas exercer le mandat donné et de revenir vers ses copropriétaires en AG. Concernant l'enrobé rosissant, le financement est ponctionné sur le FTO, il n'y aura donc pas d'appel de fond.

. Résidence Dauphine :

- quelle est la philosophie d'Enedis concernant le cheminement des câbles ? Privilégie-t-il un passage dans les espaces verts avec terrassement ou une ligne droite au travers des parkings avec l'enrobé à reconstituer ?

Réponse : Enedis privilégie le moindre coût donc quand c'est possible, on passe dans le terrassement dans le vert. En terme global, la pose idéale est de terrasser en tête de l'emplacement de stationnement.

- la résidence a effectué un test avec la borne disponible au syndic pour la positionner à l'emplacement prévu sur les parkings. L'espace de stationnement restant est très limité pour une voiture de taille moyenne et trop petit pour un van.

Réponse : la politique est que toutes les places pourront recevoir une borne et une voiture de taille moyenne.

Conclusions par le Bureau sur les résolutions à présenter en AG :

- Concernant la 1^{ère} résolution : il est important d'explicitier le coût aux copropriétaires en mentionnant notamment l'enrobé rose.

- Lors des AG, les gérantes pourront accompagner les CSS car elles ont une bonne vision des enjeux et de la mécanique des quotes-parts.

- Problématique de la responsabilité du mandat aux CSS : chaque CSS a la liberté de prendre sa propre décisions sur ce sujet en amendant si besoin la résolution.

L'important pour la Copropriété est que les conventions soient signées afin de ne pas pénaliser l'avancée du chantier.

4. GTFE

Dorothee Bilger intervient :

L'installation des chaudières est reportée au 10 novembre. Si besoin, apports de puissance supplémentaire par 2 chaudières mobiles de faible puissance (2 à 3 MW).

Voir slide 8 de la présentation CSP : comparatif par typologie d'appartements de la solution 100% gaz et de la géothermie avec prise en compte des surcoûts annoncés le 16/09/25.

IV/ INFORMATIONS DU BUREAU

Dorothee Bilger intervient.

. Compte tenu du départ à la retraite d'Olivier Dehaut le 31 janvier 2026, une nouvelle définition de du poste a été travaillé (exposé à suivre par J.F Le Drian).

. Cession de la SCC : le Bureau est en relation avec la SCC. La signature aura lieu fin septembre 2025.

. Séminaire « L'Evènement » : samedi 8 novembre de 9h à 17h.

V/ INFORMATIONS DU SYNDIC

1/ Jean-François Le Drian intervient (cf. PJ).

. Le recrutement du futur directeur opérationnel est en cours.

Il animera l'équipe des gérantes et des assistantes et leur apportera son soutien sur les aspects techniques et opérationnels des projets. Il participera également aux appels d'offres et sera présent sur le terrain. Le nouvel organigramme de la gérance figure slide 11.

Dorothee Bilger précise que les retours terrain ont mis en évidence le besoin d'un profil « technique ». L'objectif est de renforcer l'accompagnement des gérantes sur cet aspect.

. Procédure climatiseurs installés sur la toiture à l'encontre d'un copropriétaire (slides 12 à 16). Le jugement de 1^{er} instance a été rendu en faveur de la Copropriété et a condamné le copropriétaire à procéder à la dépose des climatiseurs. La Cour d'Appel a annulé cette décision. Le Bureau a validé le principe d'un pourvoi en cassation, compte tenu d'éléments juridiques jugés favorables. Il est important pour la Copropriété de ne pas créer de précédent.

Questions/Remarques de la Copropriété :

. Résidence St Cloud : cette procédure la concerne et elle n'est pas favorable au pourvoi en cassation.

- Elle précise que le CSS a donné son accord sur la pose de climatiseurs et que l'autorisation a été votée en AG de la Résidence.
- La Résidence conteste l'interprétation faite par le Syndic des 3 moyens exposés Slide 14 et notamment, la gestion de ce litige par le CSP :
 - . « insuffisance et mauvaise qualité des informations » : il a été précisé que « toutes les informations ont été biaisées »
 - . « disharmonie » : il a été mentionné que les climatiseurs n'étaient pas visibles
 - . « disqualification de l'usage du dernier paragraphe du 3° de la page 16 du règlement de copropriété... » : il a été affirmé que le CSP a outrepassé ses droits et que cela devait être géré par le CSS.

Réponse : la décision relève bien du CSP (la recevabilité du recours a d'ailleurs été admise).

La Résidence St Cloud estime qu'une solution pour rafraîchir les appartements doit être trouvée, soulignant que les climatiseurs représentent un atout en termes de plus-value pour les appartements.

. Résidence St Michel : d'autres solutions existent : les arbres sont des climatiseurs naturels. L'isolation des bâtiments permet également de réduire la température dans les appartements.

Conclusion du Bureau : la question évoquée ici n'est pas celle de l'isolation des bâtiments (en reconnaissant l'importance du sujet), mais du maintien de l'harmonie de la copropriété qui relève bien de la responsabilité du CSP.

2/ Olivier Dehaut intervient (cf. PJ) :

. Ascenseurs (appel d'offre 2026-2028) : cf. slide 17.

Questions/Remarques des Résidences :

. La Résidence Passy soulève un problème de maintenance sur des ascenseurs neufs Otis.

Réponse : la question sera posée aux ascensoristes.

. La Résidence Orangerie souhaite des précisions sur la phrase du slide : « D'une durée initiale de 3 ans (2022-2024), le contrat a été prolongé d'un an pour permettre la réalisation des Contrôles Techniques Quinquennaux (CTQ) avant l'appel d'offre ».

Réponse : les contrôles techniques ont été réalisés avant le lancement de l'appel d'offres afin que les ascensoristes puissent intervenir en cas de manquements identifiés dans le cadre de leur maintenance. Résultat : seuls quelques points mineurs ont été identifiés.

La Résidence s'étonne de ne pas avoir reçu le résultat de ces CTQ.

Réponse : il suffit de contacter la gérance.

. Saison piscine : cf. slides 18 et 19.

. AG SP infos : cf. slide 20.

. Point légionelle : cf. slide 22.

VII/ QUESTIONS DIVERSES

. Résidence Iena : quid du dossier « fenêtres » ?

Réponse : le dossier sera présenté lors du CSP d'octobre.

. Résidence Passy :

- quid de la mise en route du chauffage ?

Réponse : les règles de remise en route établies (température/pluviométrie) seront appliquées.

- quid des Airbnb ?

Réponse : la résolution concernant les Airbnb n'a pas été contestée et le délai est expiré. L'interdiction peut être appliquée.

La Résidence St Cloud demande quelles mesures concrètes peuvent être prises pour empêcher les locations Airbnb ?

Réponse : il convient de mettre en demeure le copropriétaire puisque la base juridique existe. La Résidence Dauphine précise avoir utilisé cette démarche, ce qui a réglé la situation.

. La Résidence Breteuil demande :

- à la commission charges-finances un bilan des points-clés du dossier « RSE », à la gérance et au syndic de faire respecter les règles de la Copropriété et en priorité aux membres des conseils syndicaux secondaires qui les enfreignent. Cela est choquant non seulement pour les propriétaires qui respectent les règles mais aussi pour les intendants qui constatent qu'il existe des zones de non-droit dans les résidences.

<u>PJ</u> :	Présentation CSP Présentation Assurances Devis bureaux de contrôle et sécurité incendie Présentation IRVE
--------------------	--

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

Séminaire :	Samedi 8 novembre
--------------------	-------------------