

OFFRE DE SERVICE COPROPRIÉTÉ

AVEC ÉTUDE DES CHARGES DE L'IMMEUBLE
LES TERRASSES DE LA MADELEINE

FONCIA ANGERS
5 Jardin d'Eblé
49000 ANGERS



FICHE SIGNALÉTIQUE DU PROGRAMME

RÉSIDENCE

LES TERRASSES DE LA MADELEINE

136 RUE DU HAUT PRESSEIR - 49000 ANGERS

CONSTRUCTEUR / PROMOTEUR

EMBREO

Maximilien Lahyani

tel : 06 58 19 54 86

SYNDIC

Foncia Centre - Val de Loire

Vincent FOURREAU

PRESIDENT



DESCRIPTION SOMMAIRE

L'ensemble immobilier comprend :

- 2 bâtiments collectifs en R+2+attique comprenant un total de 42 logements dont 11 logements abordables,
- desservis par 2 cages d'escalier
- 49 places de stationnements sur 1 niveau de sous-sol et 5 places de stationnement au RDC
- Des locaux vélos et locaux « ordures ménagères ».

COMPOSITION

1 T1

13 T2

14 T3

3 T4

LIVRAISON

30/12/2027

ESTIMATIONS DES CHARGES

RÉSIDENCE

LES TERRASSES DE LA MADELEINE

CHARGES COURANTES - ESTIMATION MOYENNE

€ PAR LOGEMENT	1 059,52
€ PAR TRIMESTRE	264,88
€ PAR M ² HABITABLE	17,08

CHARGES RÉCUPÉRABLES PAR TYPE DE LOGEMENT

TYPE DE LOT	SURFACE MOYENNE (M ²)	CHARGES TOTALES ANNUELLES (€)	APPELS DE FONDS TRIMESTRIELS (€)	CHARGES LOCATIVES MENSUELLES (€)	SOLDE MENSUEL PROPRIÉTAIRE (€)
STUDIO	24,00	409,98	102,50	21,73	12,44
APPARTEMENT 2 PIECES	43,00	734,55	183,64	38,93	22,28
APPARTEMENT 3 PIECES	65,00	1 110,36	277,59	58,85	33,69
APPARTEMENT 4 PIECES	82,00	1 400,77	350,19	74,24	42,50

CHARGES ANNUELLES

ESTIMATION PAR POSTE en € *				
N° POSTE	POSTE DE CHARGE	CHARGES ESTIMÉES		CHARGES RÉCUPÉRABLES
		EN MONTANT	EN M ²	
1	Assurances	4 600,00	1,77	0,00
2	Honoraires	7 500,00	2,88	0,00
3	Frais d'administration	100,00	0,04	0,00
4	Impôts	0,00	0,00	0,00
5	Entretien ménager	12 000,00	4,61	12 000,00
6	Gardiens / employé	0,00	0,00	0,00
7	Fournitures et entretien	3 000,00	1,15	3 000,00
8	Contrats maintenance	3 000,00	1,15	3 000,00
9	Espaces verts	4 500,00	1,73	4 500,00
10	Ascenseur	3 500,00	1,34	3 500,00
11	Eau	500,00	0,19	500,00
12	Electricité	1 800,00	0,69	1 800,00
13	Combustible	0,00	0,00	0,00
14	Chauffage et ECS (contrats)	2 500,00	0,96	0,00
15	Divers	1 500,00	0,58	0,00
TOTAL GÉNÉRAL		44 500,00	17,08	28 300,00

* Estimations non contractuelles :

Nos estimations de charges sont données à titre indicatif et tiennent compte des équipements, services collectifs et structures de gestion (gestion en copropriété ou en lots de volume) prévus au jour de l'estimation.

Elles peuvent être amenées à varier en fonction de choix ou de changements ultérieurs, sur les plans techniques, de la nature des équipements et des modalités de gestion de l'ensemble immobilier.

NOS OBJECTIFS POUR LA GESTION DES IMMEUBLES NEUFS

1. MAÎTRISE DES CHARGES ET EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Le chauffage et l'eau chaude sanitaire, premiers postes de charges d'un immeuble d'habitation collectif, sont des éléments clés de la maîtrise des charges.

- ✓ Comptage et répartitions individuelles des consommations (économie estimée 10 à 15 %).
- ✓ Ratio KWh consommé/DJU (*) pour quantifier les variations de consommation d'énergie.
- ✓ Courbes de suivi pour la visibilité des consommations en fluides et en énergie (KWh).

Les contrats qui représentent près de 60% des charges (hors syndic) sont aussi facteurs de réduction des dépenses

- ✓ Renégociation périodique des contrats (minimum tous les 5 ans).
- ✓ Conditions particulières imposées aux fournisseurs au bénéfice exclusif de nos clients.
- ✓ Données tarifaires recensées et renégociées chaque année.

(*) "Degré Jour Unifié" permet de quantifier les besoins de chauffage à climat constant



2. GESTION DE COPROPRIÉTÉ

- ✓ Préparation de la mise en copropriété, concertée avec le promoteur, 8 à 6 mois avant les livraisons.
- ✓ Assemblée générale constitutive (date et ordre du jour) organisée d'un commun accord avant les livraisons (de quelques jours à 1 mois).
- ✓ Liste des acquéreurs et copie des notifications de transfert de propriété du notaire, transmises au syndic 2 mois avant la date de l'assemblée générale, pour la régularité de la convocation.
- ✓ Information adaptée et concertée des acquéreurs avant l'assemblée générale, puis par un compte rendu de gestion transmis à tous les copropriétaires, dès la première année.
- ✓ Maintien de l'harmonie de l'immeuble, par l'intervention du syndic pour s'opposer à l'utilisation abusive des parties communes et à la création d'ouvrages privatifs non autorisés.
- ✓ Recueil des pièces nécessaires à la gestion de l'immeuble et à son entretien lors des livraisons de parties communes ou en fin de chantier (DOE, DACT, PV de réception et DIUO).



3. GESTION DES DÉSORDRES ET DES RÉCLAMATIONS

Basée sur une concertation permanente entre le responsable programme et le responsable copropriété, quelles que soient les difficultés rencontrées pendant ou après les livraisons, cette concertation vise tous les aspects de la mise en copropriété de l'immeuble.

- ✓ Les modalités de paiement des charges exigibles, jusqu'à la date de mise à disposition des lots vendus.
- ✓ La planification de la livraison des parties communes et des levées de réserves proposées par le responsable de programme ou son maître d'oeuvre.
- ✓ La protection des parties communes et leur remise en état, si nécessaire, après les dégradations occasionnées par les emménagements.
- ✓ La réparation des désordres à la livraison ou postérieurement dans le cadre des garanties, la gestion des déclarations de sinistre Dommage-Ouvrage.

4. GESTION DE L'ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE

Pendant les 2 premières années de garantie, Foncia a adopté le protocole suivant :

- ✓ Information préalable du partenaire ou de son SAV de TOUT désordre susceptible de mettre en jeu sa garantie.
- ✓ Demande d'information sur les suites qu'il entend donner à la constatation du désordre et sur la possibilité d'une intervention de son SAV.
- ✓ Copie systématique de la déclaration au souscripteur/partenaire.

La résolution des difficultés par l'action judiciaire ne doit intervenir qu'en dernier recours, lorsque toutes les possibilités ont été épuisées, et après l'information préalable du constructeur lui-même et de la Direction Générale du Groupe Foncia.