

Pré Assemblée générale Résidence Foch

18-19-20 mai 2017



Objectifs principaux du CS

1. Sécurité
2. Réduction des charges et amélioration des bâtiments

Réduction des charges et améliorations

–AG 2017

- *Syndic*
- *Ménage/Gardien*
- *Chaufferie*
- *Réfection des toitures*

–AG 2016 :

- *Robinets et compteurs*
- *Portails (sécurité)*

Agenda

Postes	Economies
Syndic	12 000€ / 7360€
Poste ménage	18 726€
Chauffage	20 687€
Total économies / an	51 413€ / 46 773€

Poste	Investissement
Toitures	- 230 000€

Economies et
investissement
envisagés

AG 2017

Syndic

Changement de syndic

- Suite aux nombreux mécontentements avec L&D, mise en concurrence (ex: chauffage)
- Plusieurs syndics disponibles et tous moins cher
- Sabimo a été sélectionné car il correspond le mieux à nos besoins, réduction du coût annuel de 12000€ par rapport au prix 2016, contrat annuel
- Baisse de Loiselet face à cette concurrence .

Prestations	Sabimo	Loiselet
1. Durée contrat	12 mois	18 mois
2. Accueil physique	9h à 12h30 14h à 17h30 (V 16h30)	9h à 12h30 14h à 17h
3. AG	3H 18H30 à 21H30	2H 18H30 à 21H30
4. Rémunération forfaitaire / an	21 000€ TTC	25 500€ TTC
5. Déplacement sur les lieux pour sinistre	Non facturé	< 600€ : 91.50€ → 4 500€ : 235€ > 4 500€ : 5% indem

Prestations	Sabimo	Loiselet
6. Mise en demeure	24€	38€
7. Dossier pour avocat	150€	183€
8. Dépannage	Non Négociations avec entreprises nuit/WE au cas par cas.	Lodaveille : 1350 euros 12 appels depuis 2012
9. Pourcentage travaux	Gratuit < 10 000€ 3% 10 à 30 000€ 2% > 30 000€	3% (en négociant pour les toitures)
10. exemple: % syndic sur portails	831€	2605,65€ : 5%
11. Reprise dossier après chgt de syndic	Non facturé	

AG 2017

Syndic

Société	Loiselet et Daigremont	SABIMO
Engagement	18 mois	12 mois
Coût annuel	25 500 €	21000 €



ATTENTION

Le vote concernant le Syndic se fait selon l'article 25.

Il faut donc la majorité absolue, c'est-à-dire la majorité des tantièmes de tous les copros.

En cas d'absence pensez à donner votre procuration

AG 2017

Ménage/Gardien

2016: Suite au départ du gardien l'année dernière, nous avons fait appel à une société de nettoyage depuis environ 1 an:

- Retour globalement positif

2017: Décision en AG de reprendre ou pas un gardien:

- Maintien de la société de nettoyage = vote impératif de la suppression du gardien.

Suppression du gardien = changement règlement de copropriété
(33 € / copro sur 2 ans = 17€ en 2017 et 16€ en 2018)

- Garder gardien en place = refaire la loge

AG 2017

Ménage/Gardien (calculs sur tarifs actuels)

	Gardien		Société de ménage = changer le règlement de copro
	Gardien logé (comme avant)	Prestation Gardien 35h du lundi au vendredi	Société actuelle
	Engagement CDI Besoin de refaire la loge	Engagement 1 an Surtout présent en milieu de journée	Engagement 1 an Renégociation des prix et des services
	51 382 € + 29 765,10 € pour refaire la loge	49104 €(+2582 € en 2017 pour le règlement et 2500€ en 2018 pour les frais de notaire)	32655,84 € (+2582 € en 2017 pour le règlement et 2500€ en 2018 pour les frais de notaire)
Coût moyen /appartement en 2017	541 €	353€	234,91€
Coût moyen / appartement à partir de 2018	342 €	353 € (2019 328€)	234€ en 2018 puis 217,70€ en 2019

ATTENTION !

Pour garder la société de nettoyage, il faut impérativement voter « la suppression du poste gardien ».

Ce vote se fait à la majorité renforcée selon l'article 26, c'est-à-dire qu'il requiert $\frac{2}{3}$ des tantièmes et la majorité des copropriétaires.

Tout vote est donc essentiel ! Pensez aux procurations

AG 2017

Chaufferie

Etude de changement de chauffagiste

- Cette année réduction des coûts de chauffage de 31 065 €
- Mise en concurrence de la CRAM
- Inclus l'étude de changement de la chaudière
→ vers une chaudière à condensation
- Chaudière actuelle : les corps de chauffe ont 15 ans, et les brûleurs ont 8 ans (durée de vie théorique des corps de chauffe : 20 ans)

HISTORIQUE AVEC LA CRAM

	2014	2015	2016	Proposition 2017 TTC
P1 (combustible)	138 803	138 781,87	114 198,00	98164,8
P2 (entretien)	11 909,85	12 047,60	12 160,00	9817,2
P3 (matériels)	23 821,03	23 952,19	23 942,00	4688,4
P4 (chaudière)				17196
télésurveillance	292,61	362,01	653	400
Total	174 826	175 144	150 953	130 266
Gain total				20 687
Gain moyen				137,9

AG 2017

Chaufferie

Société	CRAM renégocié	Kuschnick
Total des contrats	130 266	147 330€
Engagement	8 ans	8 ans
Gain moyen / an / appart	137,9€	25€

AG 2017

Réfection des toitures

Etudes d'isolation des bâtiments en 2017/2018:

– Isolation des toits → Urgence liée aux infiltrations

→ Economie d'énergie

Action Unitaire	Cep état existant (kWhep/m ²)	Cep après travaux (kWhep/m ²)	gain % (par rapport état initial)	Gain HT (€)	Gain HT/Logement type (€)	cout total HT (€)	cout total HT/Logement type (€)	TRI (années)	Tract 5% ¹ (années)
Réfection de l'étanchéité et isolation des toitures terrasses	314	283	9,8%	14 117 €	96 €	294 000 €	2 000€	21	15

AG 2017

Réfection des toitures

	Kuschnick	Yvelines Etanchéité
Total	224 286€	229 774€
Moyenne par appart	1 495,24€	1 531,83€
Par mois	124,60€	127,65€
Par trimestre	373,81€	383€

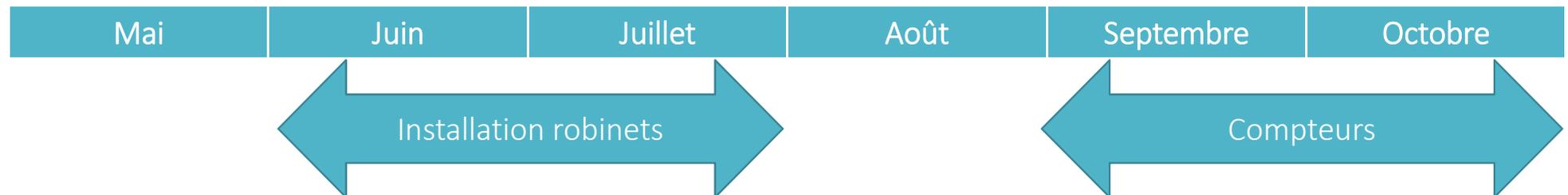
Dont 30% de crédit d'impôt
sous réserve de reconduction

AG 2016

Robinets et compteurs

Planning et organisation

- Installation prévue début juin
- Durée de 2 mois environ
- Besoin d'intervention dans les appartements
- Les copropriétaires seront prévenus par affichage



AG 2016

Portails

Retour sur la mise en œuvre

- Explication des délais
- Distribution des badges, limités pour des raisons d'équité et de sécurité
- Poteaux stationnement
- grillage de sécurité enfants