

FICHE D'INFORMATION ACQUEREUR

ANNEXE

Références de l'immeuble :

PASSERELLE CHEMIN VERT - 4 à 8 chemin du Marcreux / 61 à 67 rue du Port, 93300
AUBERVILLIERS

INFORMATIONS RELATIVES AUX CHARGES DE COPROPRIETE

Budget de copropriété estimé par la société Econhomes mandatée par le promoteur dans le document ci-dessous.

Budget prévisionnel annuel à l'échelle de la copropriété : 159 000€

Budget prévisionnel mensuel : environ 2.96€ /m²

Passerelle du Chemin Vert

Prédictif des charges de copropriété

Les principales prestations fournies



Chauffage urbain



Ascenseurs



Espaces verts



Parking

Estimation des charges mensuelles - année 3

Coût estimé
2,96 € / m²

T5
93 m²

275 €

311 €

T5
105 m²

T4
85 m²

252 €

719 €

T4
243 m²

T3
58 m²

172 €

580 €

T3
196 m²

T2
45 m²

133 €

287 €

T2
97 m²

T1
31 m²

92 €

T1
31 m²

En comparaison avec d'autres immeubles similaires

3,87
€/m²

Immeuble à prestation
similaire dans l'ancien

Soit 24 % d'économies sur
les charges de copropriété

11 k€

Économies sur 10 ans pour
un appartement de 105 m²

Un budget prévisionnel des charges de 159 K€ en année 1

2,98 € / m² / mois

Fluides	Budget	R / NR*	Hypothèses prises en compte
Chauffage urbain R1 & R2	42 004 €	R	En fonction des prix de marché public et d'une consommation de 56 kWh/m²/an
Eau	37 253 €	R	Consommation moyenne de 40 m³/an/personne avec arrosage des espaces verts (5 l/m²/jour en été)
Électricité	11 237 €	R	Consommation estimée à environ 29 MWh/an pour l'éclairage des parties communes, du cheminement extérieur, du parking et l'alimentation des ascenseurs et de la sous-station
Total Fluides	90 494 €		

Maintenance et entretien

Nettoyage	18 205 €	R	Selon les prix de marché pour 2 passages / sem
Ascenseurs	6 120 €	R	Selon les fréquences de passage réglementaires pour un contrat simple
Compteurs	4 464 €	R	Location, entretien, maintenance de compteurs télérelève et Compteurs d'Énergie Thermique
Espaces verts	4 704 €	R	Maximum de 8 passages/an
Autres contrats	3 812 €	R/NR	3D, Assainissement, VMC, Porte automatique
Chauffage collectif	3 125 €	R	Maintenance préventive - 12 visites annuelles
Sécurité incendie	1 379 €	NR	1 visite réglementaire/an
Toiture terrasse	628 €	NR	1 visite/an
Dépenses exceptionnelles	384 €	NR	Changements d'ampoules notamment et interventions diverses de serrurerie
Total Entretien	42 821 €		

Autres dépenses

Syndic	13 020 €	NR	En fonction des tarifs 2024, pour un coût/lot de 210 €
Assurance	6 921 €	NR	En fonction de la superficie
Autres frais	2 927 €	NR	Frais bancaires, interphones, frais de réception des parties communes, location de salle pour l'AG, vacations diverses...
Affranchissement	2 480 €	NR	En fonction des tarifs 2024
Total Autres	25 348 €		

*Récupérable/Non Récupérable

Surface (SHAB) 4 437 m²

Fluides	Budget	Variation	Pourquoi le budget a-t-il évolué ?
Chauffage urbain R1 & R2	42 004 €	0 %	Fluctuation probable - fonction des coûts d'énergie, de la température extérieure, etc.
Eau	37 253 €	0 %	Fluctuation probable - fonction du nb d'hab., de la conso. de chacun ou encore de la météo
Électricité	11 237 €	0 %	Fluctuation probable - fonction de la consommation et des coûts de l'énergie
Total Fluides	90 494 €		

Maintenance et entretien

Nettoyage	18 387 €	1 %	Indexation tarifaire
Ascenseurs	6 264 €	2 %	Indexation tarifaire
Compteurs	4 553 €	2 %	Indexation tarifaire
Espaces verts	4 812 €	2 %	Indexation tarifaire
Autres contrats	3 875 €	2 %	Indexation tarifaire
Chauffage collectif	3 219 €	3 %	Indexation tarifaire
Sécurité incendie	1 407 €	2 %	Indexation tarifaire
Toiture terrasse	634 €	1 %	Indexation tarifaire
Dépenses exceptionnelles	384 €	0 %	Fluctuation probable
Total Entretien	43 535 €		

Autres dépenses

Syndic	13 150 €	1 %	Indexation tarifaire
Assurance	7 059 €	2 %	Indexation tarifaire
Autres frais	1 427 €	-51 %	Frais de réception des parties communes en moins
Affranchissement	2 108 €	-15 %	20% de dématérialisation
Total Autres	23 744 €		

Surface (SHAB) 4 437 m²

Fluides	Budget	Variation	Pourquoi le budget a-t-il évolué ?
Chauffage urbain R1 & R2	42 004 €	0 %	Fluctuation probable - fonction des coûts d'énergie, de la température extérieure, etc.
Eau	37 253 €	0 %	Fluctuation probable - fonction du nb d'hab., de la conso. de chacun ou encore de la météo
Électricité	11 237 €	0 %	Fluctuation probable - fonction de la consommation et des coûts de l'énergie
Total Fluides	90 494 €		

Maintenance et entretien

Nettoyage	18 571 €	1 %	Indexation tarifaire
Ascenseurs	6 614 €	6 %	Passage en contrat étendu et TVA à 10 %
Compteurs	4 209 €	-8 %	Passage de la TVA à 10 % sur la maintenance
Espaces verts	4 923 €	2 %	Indexation tarifaire
Autres contrats	3 602 €	-7 %	Passage de la TVA à 10 % et passage en contrat étendu pour les portes automatiques
Chauffage collectif	3 039 €	-6 %	Passage de la TVA 10 %
Sécurité incendie	1 315 €	-7 %	Passage de la TVA à 10 % (sauf les extincteurs)
Toiture terrasse	587 €	-7 %	Passage de la TVA à 10 %
Dépenses exceptionnelles	384 €	0 %	Fluctuation probable
Total Entretien	43 244 €		

Autres dépenses

Syndic	13 282 €	1 %	Indexation tarifaire
Assurance	7 200 €	2 %	Indexation tarifaire
Autres frais	1 427 €	0 %	Indexation tarifaire
Affranchissement	2 108 €	0 %	Fluctuation probable
Total Autres	24 017 €		

Surface (SHAB) 4 437 m²



CHAUFFAGE URBAIN

- Le chauffage urbain est une solution de chauffage collective à l'échelle d'une métropole et faisant largement appel aux **énergies renouvelables**. Les prix sont fixés publiquement, via des contrats établis la plupart du temps sur 10 ans.
- Ce programme sera rattaché au réseau de chaleur urbain de **Saint-Denis** est composé de **64 % de biomasse** et **36 % de gaz**. Les principaux coûts, appelés communément **redevances**, sont :
 - R1** (approvisionnement en énergie) : **90,44 €/MWh HT**
 - R2** (abonnement) : **42,56 €/kW HT**
- En parallèle de cette prestation, un contrat de maintenance devra systématiquement être souscrit auprès d'un chauffagiste afin d'assurer la maintenance de la **sous-station**, qui assure plus particulièrement la distribution et le comptage du chauffage dans l'immeuble à partir de l'énergie fournie par le réseau de chauffage urbain.



Augmenter ou baisser la température de chauffe équivaut à une variation de 7 % (soit 1 961 €/an), par degré, sur la consommation d'énergie. Aussi, toute hausse de température devra être soigneusement considérée.



ESPACES VERTS

- Considérant le type de plantations prévues ainsi que la fréquence de passage potentielle, il est prévu 8 passages/an pour l'**entretien régulier des végétaux**, incluant la taille, le ramassage des feuilles et le désherbage des massifs de fleurs.
- Les espaces verts sont répartis selon 3 zones :
 - Le **jardin de pluie** est composé de 2 noues végétales.
 - Le **jardin biodiversité** et la **fenêtre paysagère** contiennent des arbres, des massifs arbustifs et des massifs de vivaces. 2 composteurs collectifs sont prévus dans ces espaces pour récolter les biodéchets des résidents.
- Ce programme met l'accent sur la **biodiversité** en incluant : des troncs d'arbres percés, des tas de bois et des pierres (pour les insectes et les hérissons), des nichoirs (pour les oiseaux) et des massifs de fleurs (pour les pollinisateurs tels que les abeilles, les syrphes, les papillons et les bourdons).



À l'issue de la première année, il sera pertinent de réévaluer le cahier des charges et de l'ajuster aux besoins réels de la copropriété.

Qu'est-ce qu'une copropriété ?

Une **copropriété** est une entité économique regroupant un ensemble de propriétaires au sein d'un **même immeuble**.
En copropriété, vous bénéficiez donc de **services mutualisés**.

Comment ça fonctionne ?

Le choix du Syndic

Vous désignez un syndic en charge notamment de la gestion des contrats ainsi que l'administration et la comptabilité de l'immeuble.

L'Assemblée Générale Constitutive

Chaque année, vous votez le budget lors de l'Assemblée Générale. Celui-ci détermine les appels de charges trimestriels permettant de couvrir les dépenses courantes.



[Vous pouvez intégrer le Conseil Syndical pour être tenu informé et prendre part aux décisions](#)



Téléchargez notre [guide](#) pour tout comprendre sur les charges de copropriété





econhomes

Le service achats des copropriétés



econhomes.fr

