

CONVOCATION ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE TRAVAUX

Mercredi 3 Décembre 2025 à 19h00

Copropriété Résidence LA BOËLE
82/96 Route de Longpont
91700 Sainte-Geneviève-des-Bois

Lieu de réunion :
Salle du Canal
5 All. Benjamin Moloise
91700 Sainte-Geneviève-des-Bois



COMMENT PARTICIPER ?

Vous avez **3 options** :

1. **Participer en personne** le 3 Décembre à 19h
2. **Donner pouvoir** au Conseil Syndical ou tout autre personne présente à l'AG (formulaire joint)
3. **Voter par correspondance** (bulletin à retourner avant l'AG par courrier ou mail à s.chartol@abpweb.fr)

 **Important** : Si vous venez en personne, ne renvoyez pas le bulletin de vote.



OBJET DE CETTE ASSEMBLÉE

Cette assemblée extraordinaire porte sur un **projet majeur de rénovation énergétique** de notre résidence. Vous allez devoir choisir des travaux parmi 3 scénarios.

Pourquoi ces travaux ?

- **Réduire vos factures d'énergie** : dépenser pour des travaux plutôt que dans le chauffage d'un immeuble mal isolé.
 - **Bénéficier de subventions** de l'ANAH qui ne feront que baisser dans le temps
 - **Améliorer votre confort** (meilleure isolation, ventilation, chauffage)
 - **Valoriser votre bien immobilier**
 - **Mettre aux normes** l'électricité et la sécurité
 - **Améliorer le contrôle d'accès et la sécurité** (interphone et clôture)
-

LES 3 SCÉNARIOS À VOTER

● SCÉNARIO 3 - MINIMUM (Travaux essentiels)

Ce qui est inclus :

1. Isolation complète : façades, toitures, plafonds des caves
2. Remplacement des fenêtres (parties communes ET privatives si simple vitrage)
3. Installation de volets roulants (en option pour chaque propriétaire)
4. Nouvelles chaudières à condensation performantes dans tous les logements
5. Ventilation mécanique pour éviter moisissures et condensation
6. Mise aux normes de l'électricité
7. Nouveaux interphones avec badges
8. Sécurisation des sous-sols
9. Éclairage piéton moderne
10. Local poubelles sur parking P1

💰 **Subventions** : Maximum possible UNIQUEMENT si les travaux 1 à 6 sont votés

● SCÉNARIO 2 = Scénario 3 + RÉSIDENTIALISATION

En plus du scénario 3 :

- Clôture de 2m de hauteur autour de la résidence
- 4 portails véhicules automatiques
- 5 portillons piétons avec contrôle d'accès
- Réfection des trottoirs les plus dégradés

Objectif : Sécuriser et fermer la résidence

● SCÉNARIO 1 = Scénario 2 + PARKINGS ET ÉCLAIRAGE

En plus du scénario 2 :

- Réfection complète de tous les parkings et trottoirs
- Nouveaux candélabres pour mieux éclairer les parkings A, B, C et D
- Création d'un revêtement végétalisées près du bâtiment A en lieu et place de l'étendue d'herbe (proche rivière Boele)
- Nouvelles places de parking face au bâtiment D

Objectif : Embellir et moderniser les espaces extérieurs

POINTS ESSENTIELS À COMPRENDRE

1. Les travaux obligatoires vs optionnels

OBLIGATOIRES pour tous (si votés) :

- Isolation des façades et toitures
- Remplacement des fenêtres privatives (si simple vitrage)
- Remplacement des chaudières par une chaudière à condensation HPE (Haute Performance Energétique)
- Ventilation mécanique

OPTIONNELS (à votre choix) :

- Volets roulants

2. Comment sont répartis les coûts ?

- **Travaux communs** : selon vos tantièmes (quote-part habituelle)
- **Chaudières et fenêtres privatives** : coût par logement, pas aux tantièmes

3. Les subventions de l'ANAH

⚠ CRUCIAL : Les subventions maximales ne sont accordées que si nous atteignons **50% d'économies d'énergie**, ce qui nécessite de voter au minimum **les travaux 1 à 6 du scénario 3**.

Sans cela, les subventions seront réduites et le coût final pour vous sera plus élevé !



STRUCTURE DES VOTES

Pour chaque type de travaux, vous devrez voter :

1. **D'ABORD** : Êtes-vous d'accord pour faire ces travaux ? (OUI/NON)
2. **ENSUITE** : Quelle entreprise choisir ?

€ FINANCEMENT

Les aides disponibles :

1. **Subventions ANAH** (versées directement à la copropriété)
2. **Éco-prêt à taux zéro** (0% d'intérêt - remboursable sur 15 ans max)
3. **Prêt collectif "Copro 100"** avec garantie (pour ceux qui le souhaitent)
4. **Prêt de préfinancement** des subventions (pour ne pas attendre le versement)

Calendrier de paiement :

- **1er appel de fonds prévu** : 1er avril 2026

- Les subventions seront déduites du montant à payer
-

AUTRES RÉOLUTIONS

Honoraires et assurances :

- **Architecte (REALISA) :** 6,8% du montant des travaux votés
- **Assistant maîtrise d'ouvrage (VERT DURABLE) :** 35 053 € TTC
- **Contrôle technique :** 12 096 € TTC
- **Coordinateur sécurité :** 13 824 € TTC
- **Assurance dommage-ouvrage :** 1,7% du total
- **Honoraires syndic :** 1,5 à 1,7% selon montant total

Mandats au syndic :

Vous serez invités à autoriser le syndic à :

- Ouvrir un compte bancaire spécial travaux
 - Déposer les demandes de subventions
 - Souscrire les prêts collectifs décidés
 - Gérer les prélèvements automatiques pour les emprunts
-

? QUESTIONS FRÉQUENTES

Q : Suis-je obligé de remplacer mes fenêtres ?

R : Oui, sauf si vous avez déjà des fenêtres double vitrage

Q : Puis-je refuser les volets roulants ?

R : Oui, c'est optionnel. Vous décidez individuellement.

Q : Pourquoi voter tous les travaux du scénario 1 ?

R : C'est le scénario qui valorise le plus votre bien en apportant le maximum de confort et de sécurité.

Q : Puis-je choisir mon entreprise pour mes travaux privés ?

R : Non, pour bénéficier des subventions et garanties, l'entreprise doit être choisie collectivement.

Votre présence ou votre vote est essentiel pour l'avenir de notre résidence.

Le CS