

Chers copropriétaires,

Nous réservons cette Newsletter N°3 aux travaux de Rénovation Globale que nous attendons tous.

Pour rappel, **une réunion de présentation se tiendra le vendredi 1^{er} octobre 2021 à 18h pour vous présenter les différents aspects du projet tant architectural que financier**, sur le même principe que la réunion tenue le 06 décembre 2019.

Le lieu vous sera confirmé en fonction des conditions sanitaires. Pour les personnes ne pouvant se déplacer un lien de connexion, afin de participer en visio-conférence, vous sera communiqué.

Nous vous invitons tous à participer à cette réunion afin d'échanger et de vous présenter la situation avec les enjeux que porte cette rénovation globale pour notre Résidence Les Rosiers.

Nous profitons de vous préciser que l'audit initial réalisé en 2018 présente **une réduction de 55% de la consommation énergétique de la résidence** suivant les travaux compris dans l'offre de base, point non négligeable au vu de l'évolution des coûts de l'énergie.

Nous vous rappelons que l'AGE (Assemblée Générale Extraordinaire) « Grands Travaux » est programmée le vendredi 5 novembre à 18h. Nous vous invitons à réserver la date qui vous sera confirmée en fonction de la situation sanitaire.

Programme des travaux (Présenté par M. PELEGRIN)

Nous vous prions de trouver en dernière page une plaquette sommaire réalisée par le Cabinet d'Architecte PELEGRIN.

Nous vous invitons d'ailleurs à consulter le nouveau site internet de la résidence réalisé par Aude que nous remercions tout particulièrement. Vous y trouverez l'ensemble des précédentes présentations, déjà diffusées, rendez-vous sur www.lesrosiersvitry.fr

Coût final des travaux (Présenté par M. TRANAIN d'IdF Energies et le Conseil Syndical)

NOTA : Les montants (€ TTC) présentés ci-dessous ne sont pas définitifs mais dans la fourchette haute du prix.

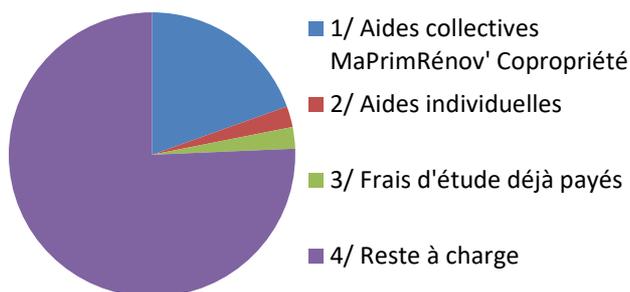
Pour faire suite à la nouvelle consultation des entreprises, réalisée en juillet, les prix ont évolué. Nous sommes en négociations auprès des entreprises avec l'appui du Syndic, de l'Ingénierie Financière et de l'Architecte, afin de vous présenter la meilleure offre le 1^{er} octobre.

Nous partons sur une enveloppe « Programme de base » à 3 200 000 € tout compris (Travaux de rénovation de l'offre de base + frais annexe). Hors travaux en options collectives qui seront votés résolution par résolution lors de l'AGE prévue le 05 novembre 2021 et pas forcément tous retenus, représentant un complément maximum d'environ 700 000 €. Hors option privatives / individuelles.

Exemple des options collectives : Réfection totale des enrobés, création de 19 nouvelles places de stationnement, création local motos, réfection des façades des cages d'escalier du R+1 au R+4, interphone pied des cages d'escalier et différentes autres options qui vous seront présentées ultérieurement.

Exemple des options privatives / individuelles : Remplacement de(s) fenêtre(s), barreaux de fenêtre, porte d'entrée (option blindée), de(s) persienne(s)/volet(s), store/banne, alimentation de votre cave en électricité + éclairage. Un dossier de présentation « options individuelles » sera joint à l'ordre du jour de l'AGE. Vous aurez jusqu'au 5 décembre pour valider vos options individuelles par retour d'un bon de commande individuel signé.

Répartition du coût final des travaux



Au vu des travaux de Rénovation Globale suivant le « Programme de base » et de la situation de la copropriété, **cette subvention serait d'environ 800 000 €** (à confirmer par l'Anah après le vote de travaux).
Ce montant estimé intègre les bonus collectifs suivants :

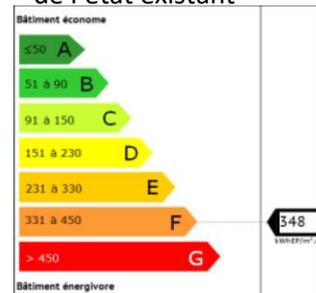
- Bonus « Copropriété Fragile » (lié à la situation financière de la copropriété). Ce Bonus est non compatible avec la mobilisation des CEE (Certificats d'Economies d'Energie) mais plus intéressant.
- Bonus « sortie de passoire énergétique » : sortie de l'étiquette énergie "F" actuelle de la résidence.

1/ Aides Collectives :

Dans le cadre de notre projet de rénovation, l'aide collective mobilisable est **MaPrimeRénov' Copropriété**, délivrée par l'Anah (Agence nationale de l'habitat).



Etiquette énergie de l'état existant



La rénovation passera la résidence à l'étiquette D

IdF Energies (notre Ingénierie Financière) s'est rapproché de l'Anah depuis 2019. Celle-ci a déjà accordé fin 2020 une subvention de 10 350 € pour l'accompagnement réalisé par IdF Energies. L'Anah et IdF Energies sont dans l'attente du vote des travaux pour finaliser notre demande de subvention travaux. L'aide **MaPrimeRénov' Copropriété** sera répartie entre **tous les copropriétaires** selon les tantièmes de chacun (comme pour le montant total des travaux) soit une estimation :

Aides Collectives \ Appartement	T2 – 47 tantièmes	T3 – 57 tantièmes	T4 – 67 tantièmes
1/ Aides Collectives 800 000 €	3 760 €	4 560 €	5 360 €

POUR INFORMATION AU BAILLEUR :

- A partir de 2025, les logements classés G sur le DPE (Diagnostic de Performance Energétique) n'auront plus le droit d'être mis en location. Les F suivront en 2028.
- Contribution du locataire au partage des économies d'énergie : En complément du loyer et des charges, cette contribution peut être demandée au locataire lorsque le bailleur a réalisé dans le logement loué nu à titre de résidence principale, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie. Montant plafonné entre 10 et 20 € par mois selon le type de logement. Pour plus d'information RdV sur le site : <https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/amelioration/contribution-du-locataire-au-partage-des-economies-de-charges/>

2/ Aides individuelles :

Sous critères de ressources définies par l'Anah, les copropriétaires occupant leur logement peuvent prétendre à des bonus individuels **en complément** de **MaPrimeRénov' Copropriété** :

Aides Individuelles \ Plafond de ressources	« Très modeste »	« Modeste »
Bonus individuel	1 500 €	750 €
Département du Val-de-Marne	1 000 €	1 000 €
2/ Aides individuelles	2 500 €	1 750 €

Pour savoir si vous avez droit à ces Aides individuelles complémentaires, il suffit de rapporter, sur le tableau ci-dessous, la somme du revenu fiscal de référence des habitants domiciliant dans votre appartement.

NB : si vous avez plusieurs avis d'impôt dans le même foyer (couples en concubinage et/ou enfants majeurs avec déclaration indépendante), il faut faire la somme des revenus fiscaux de référence.

BAILLEUR : Cette aide individuelle n'est valable que pour les propriétaires résidents, les propriétaires bailleurs n'ont pas accès à cette aide individuelle.

Pour **les personnes concernées par ces aides individuelles** (uniquement si vos ressources se situent sous les plafonds définis par l'Anah) vous devez retourner la **copie de votre(vos) avis d'impôt 2021** par mail à vitry-rosiers@idf-energies.fr ou par courrier à IdF Energies – 90 av. du Général Leclerc – 93500 PANTIN ou encore déposer au gardien sous pli fermé à l'attention de IDF Energie. Tout document reçu sera utilisé exclusivement par IdF Energies avec un usage confidentiel.

Plafonds de ressources Nombre de personnes composant le ménage	Revenu fiscal de référence maximum	
	Plafond « Très modeste »	Plafond « Modeste »
1 personne	20 593 €	25 068 €
2	30 225 €	36 792 €
3	36 297 €	44 188 €
4	42 381 €	51 597 €
5	48 488 €	59 026 €
Par personne supplémentaire	+ 6 096 €	+ 7 422 €

Si vous avez la moindre question sur ces aides individuelles, IdF Energies se tient à votre disposition pour y répondre par mail à vitry-rosiers@idf-energies.fr

3/ Frais d'études de conception

A ce jour, nous avons réalisé des appels de fonds depuis 2018 d'environ 100 000 € pour les études architecturales de conception, frais de consultation et comparatif des entreprises, frais d'études financières, diagnostic avant travaux sur l'enveloppe de la résidence (Amiantes, plomb).

Frais d'étude \ Appartement	T2 – 47 tantièmes	T3 – 57 tantièmes	T4 – 67 tantièmes
3/ Frais d'études 100 000 €	470 €	570 €	670 €

Ces « 3/ Frais d'études » font partie de l'ensemble du coût des travaux. Ils ont déjà été appelés, ils sont donc à déduire du montant total des travaux.

4/ Reste à charge : quels sont les moyens de Financement des travaux ?

Récapitulatif du reste à charge par ce tableau :

Reste à charge max. \ Appartement	T2 – 47 tantièmes	T3 – 57 tantièmes	T4 – 67 tantièmes
Programme de base 3 200 000 €	15 040 €	18 240 €	21 440 €
+ options collectives max. 700 000 €	3 290 €	3 990 €	4 690 €
1/ Aides Collectives 800 000 €	- 3 760 €	- 4 560 €	- 5 360 €
2/ Aides individuelles	Si revenus « Très modestes » - 2 500 €, Si revenus « Modestes » - 1 750 €, Sinon 0€		
3/ Frais d'études 100 000 €	- 470 €	- 570 €	- 670 €
4 / Reste à charge maximal, hors aides Individuelles et travaux privatif	<u>14 100 €</u>	<u>17 100 €</u>	<u>20 100 €</u>

Le financement comptant ou partiellement comptant est réalisable suivant les finances de chacun.

Les prêts individuels, auprès de votre banque, sont réalisables sur présentation de l'appel de fond qui sera transmis après les votes de l'AGE correspondant au montant total des travaux votés. A vous de choisir votre montant correspondant à vos besoins.

Veillez bien noter que **le projet est éligible à des prêts collectifs avantageux pour tous (1) :**

- Prêt d'avance des Aides Collectives (**MaPrimeRénov' Copropriété**), avec TAEG (2) de 1,5% sur 4 ans maximum,
- Éco-prêt à Taux Zéro (éco-PTZ) valable sur les travaux éligibles d'amélioration de la performance énergétique, correspondant à la grande majorité du « Programme de base », accessible à tous, bailleur compris,
- Prêt complémentaire valable sur les travaux non éligibles à l'éco-PTZ correspondant par exemple aux travaux type création d'un Local Moto, création de 19 places de stationnement,
- Accessible aux Bailleurs, sans condition particulière sur les loyers. Toutefois le logement doit être la résidence principale de l'occupant (propriétaire ou locataire). Cela exclut les locations saisonnières ou ponctuelles type AirBnB.



Nous vous présenterons plus en détail, par des fiches, chaque type de prêt collectif.

Voici **les coûts actuels de prêts collectifs à adhésion volontaire proposés par IdF Energies :**

Tarifs des prêts collectifs à adhésion volontaire (*pour 1 000 € empruntés) au 01/07/2021.

Type de prêt	TAEG (avec caution obligatoire incluse)	Échéances mensuelles*	Coût total du prêt*	Durée du prêt
éco-Prêt à Taux Zéro	0,47%	5,76 €	36,27 €	15 ans
Prêt complémentaire	2,20%	6,53 €	175,34 €	15 ans



(1) Conditions principales des prêts collectifs à adhésion volontaire proposés par IdF Energies :

- La copropriété doit avoir des impayés inférieurs à 15% du budget annuel voté (CONDITION NON REMPLIE actuellement, voir Bilan Financier de la Résidence ci-dessous),
- L'emprunteur doit être à jour de ses charges de copropriété sur les 12 derniers mois,
- L'emprunteur NE DOIT PAS être interdit bancaire (fichage FICP),
- Si emprunt \geq 21 500 €, justification obligatoire de solvabilité.

(2) TAEG « Taux Annuel Effectif Global » :

Ce Taux permet d'intégrer tous les coûts liés au prêt (intérêts, caution 3.6% du montant emprunté, frais de dossier...) et lissés sur la durée totale du prêt. On voit ici que l'éco-PTZ (avec intérêts pris en charge par l'Etat) coûte environ 5 fois moins cher que le « Prêt complémentaire » pour les travaux sans performance énergétique.

Les remboursements de ces prêts collectifs à adhésion volontaire seront gérés directement par le syndic avec des appels de charges spécifiques individuels, remboursables chaque trimestre en complément des charges courantes. Bien entendu, seuls les copropriétaires ayant adhéré au(x) prêt(s) collectif(s) à adhésion volontaire sont concernés par ces appels de charges.

Une caution obligatoire non remboursable (le TAEG affiché comprend les coûts de cette caution), permettant d'éviter toute solidarité entre les emprunteurs, sera demandée.

NOTA : Pas de remboursement anticipé sur ce type de prêt, uniquement en cas de vente / mutation.

Qu'est-ce que le **prêt d'avance des Aides Collectives** ? Comme son nom l'indique ce prêt avancera le montant total des « 1/ Aides Collectives » (c'est-à-dire les 800 000 € estimés).

Car il faut le savoir ce montant « 1/ Aides Collectives » n'est versé par l'Anah qu'à la fin des travaux. Ainsi, pour disposer de cette trésorerie pendant la phase travaux et éviter de l'avancer individuellement, il est largement préférable de souscrire collectivement à ce **prêt d'avance des Aides Collectives**. Ce point sera présenté pour vote lors de l'AGE. Et s'il est voté, la copropriété

souscrira ce prêt. Il sera remboursé en une fois lorsque l'Anah nous aura versé les « 1/ Aides Collectives ». Le syndic réalisera à la fin un seul appel de charge à tous les copropriétaires correspondant aux intérêts de ce prêt réparti comme d'habitude aux tantièmes respectifs.

Les options individuelles comprises dans le cadre du marché global des travaux pourront être financées par le prêt collectif à adhésion volontaire. Les travaux payés en direct à une entreprise par un copropriétaire ne seront pas éligibles à ce prêt. D'où le retour obligatoire des « Bon de Commande - options individuelles » pour le 5 décembre prochain afin que vos appels de charge respectives de rénovation « Grand Travaux » vous soient adressés.

IdF Energies nous présentera lors de la réunion du 1^{er} octobre les possibilités de financement de notre projet grâce aux prêts collectifs à adhésion volontaire.

A noter que la situation financière de la copropriété doit être assainie rapidement (faire baisser les impayés en dessous de 15% du budget annuel) pour pouvoir mobiliser ces prêts collectifs à adhésion volontaires.

Une sensibilisation sera réalisée et d'ailleurs tous les copropriétaires en situation d'impayés seront repris par le nouveau Syndic SOUPIZET qui va s'attacher à faire respecter à la lettre la réglementation sur les contrevenants.

Bilan financier de la copropriété (Présenté par M. SOUPIZET)

L'ensemble de la comptabilité a été récupéré en date du 6 septembre 2021 auprès d'IFNOR.

Il apparaît à ce jour que le solde des copropriétaires débiteurs est de 59 843 €. Ce solde prend en compte à la fois les apurements de charges de 2019 et 2020 qui n'avaient pas encore été reçus par les copropriétaires et pour nombre de copropriétaires les charges du 3^{ème} trimestre 2021 non payées. Nous (le cabinet SOUPIZET) procédons actuellement à la reprise comptable de l'immeuble. Avec l'appel de charges du 4^{ème} trimestre 2021 figurera la reprise de solde indiquant ce qu'il reste à régler pour être à jour. Pour ceux qui n'ont pas payé les charges du 3^{ème} trimestre du fait du changement de Syndic, aucun retard de paiement ne sera pris en compte si elles sont réglées avec celles du 4^{ème} trimestre 2021.

Les règlements de charge pourront se faire, sous 15 jours maximum après réception de l'appel :

- Par chèque à l'ordre de SDC LES ROSIERS, à adresser au Cabinet SOUPIZET,
- Par virement sur le compte du syndicat dont le RIB sera sur l'appel de fonds,
- Par prélèvement si vous nous en faites la demande et en ce cas nous vous enverrons à remplir un mandat de prélèvement SEPA
- Par carte bleue sur le site du cabinet en vous connectant avec votre identifiant et mot de passe qui figureront sur le prochain appel de charge.

NOTA : Pour tous les utilisateurs d'internet, votre relevé de compte sera disponible sur le site du cabinet www.soupizet-immobilier.com à compter du 05/10/2021.

En cas de difficultés pour le règlement de vos charges, n'hésitez pas à contacter le cabinet SOUPIZET au 01 76 48 32 02 ou d.lebza@soupizet-immobilier.com

L'équipe du Conseil Syndical reste à votre écoute pour tout complément d'information et nous vous donnons rendez-vous les 1^{er} octobre et 5 novembre prochain.

Bien à vous,
le Conseil Syndical élu sur le mandat 2021/2022,

Accompagné pour cette NewsLetter N°3
par M. PELEGRIN (Architecte), M. SOUPIZET (Syndic) et M. TRANAIN (IdF Energies)
que nous remercions tout particulièrement.



Copropriété Les Rosiers

172 rue Gabriel Péri 94400 VITRY-SUR-SEINE



GRANDS TRAVAUX

de rénovation énergétique et architecturale



ECONOMIES D'ENERGIE

- Isolation des façades
- Fermeture des cages d'escalier avec porte sur les coursives
- Nouveau système de ventilation hybride basse pression
- Remplacement des menuiseries extérieures, des occultations stores/bannes (options individuelles)
- Remplacement des façades vitrées des cages d'escalier (option collective)



NOUVEAU LOOK EXTERIEUR

- Ravalement avec jeu de couleurs
- Nouveaux garde-corps en dessin contemporain
- Traitement des pathologies sur les balcons



NOUVEAU LOOK INTERIEUR

- Réfection des cages d'escaliers avec carrelage, peinture et faux-plafond
- Nouvelles boîtes aux lettres
- Nouvelles portes portes au RDC et sur les gaines techniques
- Réfection des locaux OM au sous-sol
- Condamnation définitive des vides ordures

CIRCULATION ET SECURITE

- Remplacement des portails véhicules (déjà voté, réalisation en cours)
- Réaménagement des accès piétons
- Nouveau système de contrôle d'accès
- Révision de l'éclairage extérieur
- Réfection et réaménagement du parking - 19 places créées (option collective)
- Création d'un abris motos (option collective)

