

Chers copropriétaires,

Nous profitons de cette Newsletter N°4 pour vous faire un retour sur la réunion de présentation des Grands Travaux tenue le 01 octobre 2021 et vous apporter un complément d'information sur l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) programmée au vendredi 05 novembre 2021 à 18h Salle Robespierre – Allée du Coteau – 94 400 Vitry-sur-Seine.

Nous vous invitons tous à participer à cette AGE afin de vous exprimer, par le vote en présentiel ou pouvoir, sur les Grands Travaux de Rénovation Énergétique pour notre résidence Les Rosiers de Vitry-sur-Seine.

Précision sur la réunion tenue le 01 octobre 2021 :

Nous tenons à remercier l'ensemble des participants tant en présentiel qu'en visioconférence. Nous avons échangé, tout en répondant à vos questions, sur la globalité du projet en présentant l'aspect Technique / Architectural ainsi que le côté Financier afin que chacun comprenne l'enjeu et l'intérêt de tous pour la réussite de ces travaux.

Rappels généraux sur le projet

La résidence Les Rosiers a été construite en 1958. Les travaux envisagés représentent une mise à niveau fondamentale sur :

- L'économie d'énergie pour sortir du statut de passoire thermique :

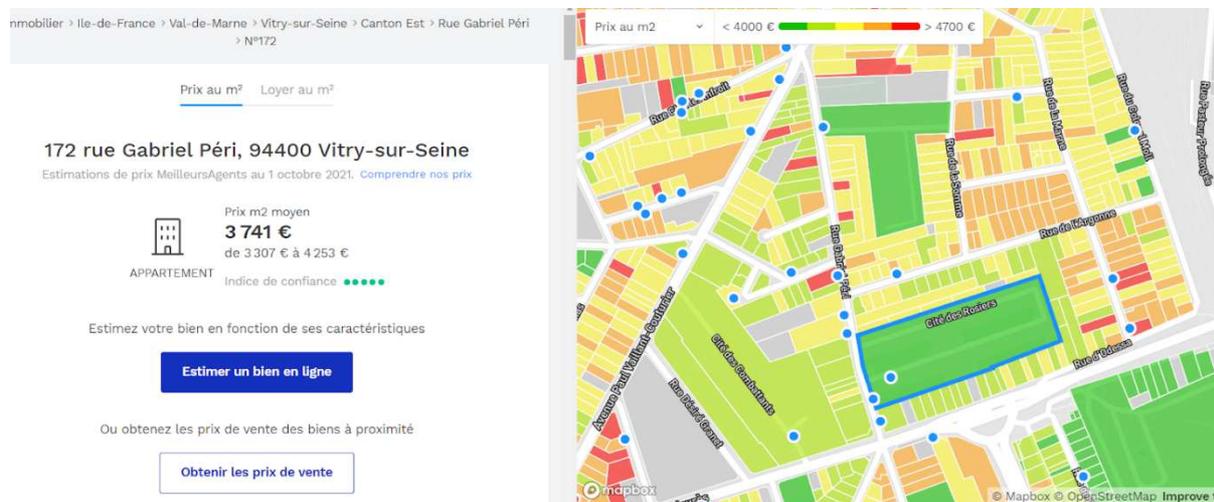
Notre résidence est actuellement classée F. Sans amélioration de notre note DPE, les logements seront considérés comme indécents dans environ 6 ans, dès 2028 - ce qui implique notamment qu'ils seront considérés comme impropres à la location et que l'on peut s'attendre à une décote de valeur.

- Le plan technique, pour traiter les pathologies du bâtiment (ponts thermiques, humidité, moisissures) auxquelles nombre d'entre nous sommes confrontés.
- Le plan esthétique et pratique, pour améliorer le cadre de vie de la résidence qui nous est cher.
- Le plan patrimonial : notre résidence est parmi les moins bien cotées de la rue au prix/m², comme vous pouvez le voir sur la carte en page suivante.

L'opportunité que nous avons de voter les travaux est unique. Nous bénéficions en effet de :

- Subventions très favorables, portée par une politique forte de l'Etat pour encourager les rénovations énergétiques.
- Conditions de taux historiquement bas, permettant de financer les travaux à des conditions favorables.
- Résultats d'études architecturales et financières ayant permis d'optimiser les coûts des travaux proposés.
- Propositions fermes de la part d'entreprises consultées dans le cadre d'un appel d'offre en 2019 et renouvelé en juillet 2021.
- Calendrier des travaux permettant d'avoir remis à niveau la résidence d'ici 2024, soit 3 ans avant l'échéance de 2028 pour maintenir le statut de décence des logements.

La carte de Meilleurs Agents montre une décote de la résidence par rapport aux immeubles voisins. Les prix dans l'immeuble se situent à une moyenne de 3 740€ contre 4 300€ au 173 rue Gabriel Péri, 4 200€ au 170 rue Gabriel Péri.



Rappel des prochaines étapes clés

- Aides financières individuelles

Nous invitons toutes les copropriétaires résidents avec des revenus « modestes » ou « très modeste » de vous rapprocher d'IdF Energies afin de lui **transmettre la copie de votre(vos) avis d'impôt 2021** par mail à vitry-rosiers@idf-energies.fr ou par courrier à IdF Energies - à l'attention de M. Tranain – 90 av. du Général Leclerc – 93500 PANTIN ou encore déposer au gardien sous pli fermé à l'attention de IDF Energies. Tout document reçu sera utilisé exclusivement par IdF Energies avec un usage confidentiel. Une réponse individuelle a été tenue à chacun qui lui a adressé le document.

Veuillez noter que chaque copropriétaire recevra sous peu un courrier direct d'IdF Energies avec son « Plan de Financement Individuel », permettant de mieux comprendre les coûts par logement, en lien avec les résolutions de l'AGE, les aides financières et les prêts simulés.

Nous rappelons que les prêts collectifs proposés sont accessibles sans conditions d'âge ni de santé. Tous les copropriétaires à jour de leurs charges de copropriété sur les 12 derniers mois et n'étant pas fichés par la Banque de France peuvent y souscrire. Attention, des conditions supplémentaires sont applicables au-delà de 21 000 €. IdF Energies précisera les documents à fournir dans les bulletins de souscription qui seront envoyés par le syndic si les travaux sont votés.

- Payer ses charges

Rappel sur le règlement des charges courantes, chacun a reçu en ce début octobre la règle des charges à payer de 2019/2020 (+ rappel du 3^{ème} trimestre si non réglé début juillet) avec l'appel du 4^{ème} trimestre. Nous vous invitons tous à les régler sous 15 jours afin d'être à jour et de ne pas être classé comme « mauvais payeur ». Ce point est une clause pour l'accès au prêt collectif qui est présenté ci-dessus.

Questions fréquemment posées

- Persiennes

Un questionnaire a été porté sur les persiennes actuellement en place et les conséquences qui en découlent. A savoir, par respect aux règles de l'art, les tableaux et voussures (encadrement des fenêtres/porte d'entrée) doivent être isolés avec un isolant de faible épaisseur (environ 3 cm) afin de permettre une continuité avec l'isolation des façades (épaisseur 12 cm).

Il s'agit de points singuliers qui constituent des « ponts thermiques » s'ils ne sont pas traités. C'est-à-dire qu'ils resteront froids quand le reste de l'enveloppe, étant isolé, sera chaud. Cela pourrait créer des pathologies (apparition de moisissures, écaillage de peinture, ...) au pourtour des menuiseries à l'intérieur des logements. La discontinuité de l'isolation sur l'enveloppe du bâtiment porte un risque conséquent sur la pérennité de la mise en œuvre de l'isolation et des constructions existantes.

Du point de vue esthétique, l'isolation de l'ensemble des tableaux et voussures permettra de préserver l'harmonie des façades, puisque toutes les ouvertures et les occultations de la même typologie auront la même largeur.

Si le projet de rénovation ne réussit pas à garantir cette homogénéité, la Mairie pourrait refuser la Déclaration Préalable de travaux, considérant qu'il dégrade l'aspect de la résidence et ne garantit pas la pérennité de l'isolation.

De ce fait, avec les recommandations de l'architecte et du Syndic, la décision a été prise de déposer l'ensemble des persiennes existantes avec une mise en décharge, prestation comprise dans « Offre de Base ». Vous ne pourrez donc pas demander à remettre vos anciennes persiennes.

La mise en place de persiennes neuves (avec une dimension réduite, comparée à l'existant, de 3 cm en périphérie) vous est proposée en option individuelle.

D'ailleurs cela permettra à la résidence d'avoir une uniformité visuelle en évitant les vieilles persiennes dégradées.

La couleur choisie pour l'ensemble des nouvelles persiennes est le gris clair (Ral 7035 ou similaire).

Il s'agit d'une couleur contemporaine qu'on retrouvera sur les façades des bâtiments (rectangles gris et rouges en enduit). Étant plus claire que la couleur existante (marron bois), cela apportera plus de luminosité à l'intérieur des logements, quand les persiennes seront pliées sur les côtés, et évitera l'émission de chaleur indésirable vers l'intérieur quand les persiennes seront fermées (notamment en été). Du point de vue d'entretien, les salissures sont moins visibles sur un fond gris clair que sur un fond blanc ou un fond très foncé.



Nous vous invitons à compléter individuellement, avant le 05 décembre 2021, votre « Bon de commande Option Individuelle » en localisant, sur le plan type correspondant à votre appartement, l'emplacement des persiennes neuves que vous souhaitez. Pour votre information un dossier technique sur les options individuelles vient d'être mis à jour sur le site internet SOUPIZET et imprimé chez le gardien, une version papier vous sera diffusée sous peu.

Vous n'avez pas l'obligation d'en mettre sur toutes vos fenêtres, certains à ce jour n'ont plus de persiennes et nous respectons ce choix. Mais veuillez noter que les prix proposés dans ces options individuelles sont très compétitifs pour un achat groupé, intervention avec échafaudage en place et non par l'intérieur des appartements.

Nous précisons que les assureurs obligent à mettre en place des persiennes de sécurité renforcée pour les menuiseries facilement accessibles, se situant en plain-pied. Tenant en compte que le degré de fragilité au cambriolage et à l'effraction des persiennes en PVC est supérieur à celui des persiennes métalliques, les persiennes de toutes les menuiseries au Rdc seront métalliques, il y a donc un prix différent pour les copropriétaires du Rdc.

NOTA : pour les ouvertures SdB/Cuisine ou WC, tout en respectant la demande de l'assurance, vous êtes en droit de mettre en place (ou conserver) un barreaudage en lieu et place des persiennes. Prestation décrite dans les « Options Individuelles » pour en poser des neufs, pour ceux qui en possèdent déjà ils seront conservés et remis en peinture.

- Validité de l'AGE du 03 avril 2020, au début du premier confinement

Pour rappel et faire suite à des questions posées quant à l'AGE qui aurait dû se tenir le 03 avril 2020, celle-ci n'ayant pu se dérouler et faire l'objet d'un procès-verbal, elle est réputée juridiquement ne pas avoir existé et ne produit donc aucun effet juridique. L'AGE convoquée pour le 05 novembre 2021 sera donc en charge du vote des grands travaux de rénovation énergétique.

- Accès aux documents de la convocation

Nous rappelons que l'ensemble des documents sont accessibles sur le site SOUPIZET onglet « Assemblées Générales » + le site www.lesrosiersvitry.fr + à la loge ou au cabinet SOUPIZET :

- Ordre du jour
- Annexes (contrat Architecte, Ingénierie Financière, Bureau de Contrôle, SPS, Assurance Dommage ouvrage ...)
- Comparatifs des offres (Coulon/LCTP ou SPEBI/LCTP),

Veillez noter que le Conseil Syndical avec l'Architecte, le Syndic, le CAUE 94 et l'Ingénierie Financière portent leur recommandation sur l'offre SPEBI/LCTP.

- Plan des appartements repérant la localisation des options individuelles.
- Dossier technique options individuelles, avec des descriptifs afin de faciliter vos choix
- Présentations PowerPoint tenues le 01 octobre 2021

Veillez noter qu'un complément du dossier technique des options individuelles est en cours de diffusion avec les plans des appartements, prix des menuiseries individuelles, persiennes.

Le Syndic reste à votre disposition pour tout complément d'information, joignable au 01 76 48 32 02 sur les horaires d'ouverture ou par mail à l.soupizet@soupizet-immobilier.com

De même vous pouvez vous rapprocher du Conseil Syndical pour échanger ainsi que par mail à les.rosiers.vitry@gmail.com

L'équipe du Conseil Syndical reste à votre écoute pour tout complément d'information et nous vous donnons rendez-vous le 5 novembre prochain.

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

Accompagné pour cette NewsLetter N°4
par M. PELEGRIN (Architecte), M. SOUPIZET (Syndic) et M. TRANAIN (IdF Energies)
que nous remercions tout particulièrement.