

Chers copropriétaires,

Nous apprécions les retours constructifs que la majorité des copropriétaires nous présentent.

Nous avons pu constater qu'un tract circulait avec des informations inexacts d'auteur(s) inconnu(s). Nous vous invitons tous à vous en méfier et vous rappelons que le Conseil Syndical (CS), L'Architecte, le Syndic et l'Ingénieur financier, se tiennent tous à votre disposition pour répondre à vos questions / observations, de manière factuelle et ce dans les meilleurs délais.

Nous vous faisons d'ailleurs tous bénéficier de ces questions / réponses au moyen des NewsLetters et ce en toute transparence.

Par cette Newsletter N°6 nous vous apportons une réponse point par point à leurs observations diffusées dans cette « lettre ouverte au copropriétaire et Syndic du 30 octobre 2021 », à savoir :

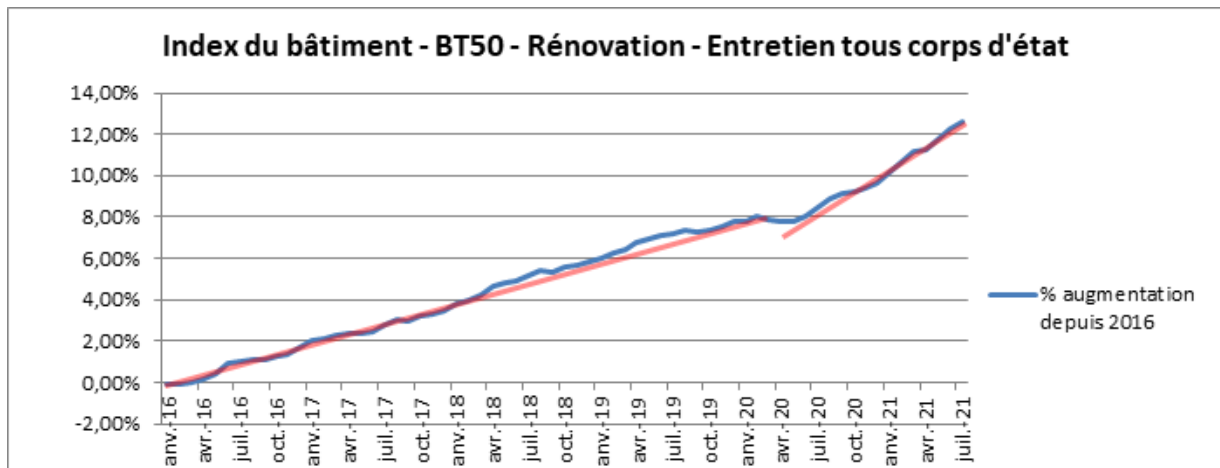
Les choix présentés lors de la réunion d'information du 06 décembre 2019 ont très peu évolué nous vous les avons présentés et détaillés. Exemple : retrait des prestations sur les portails car déjà votées lors de l'AG du 01 juillet 2021. Il n'y a aucun tour de passe-passe comme il est stipulé, sinon nous vous invitons à nous en faire part clairement.

L'évolution des prix est liée à l'augmentation des coûts en général. Il existe un index du bâtiment nommé BT50 « Rénovation – Entretien tous corps d'État » qui justifie clairement la variation.

Avant la crise l'évolution était d'environ 2.02 % par an sur les années 2016 à 2019. Sur un an, entre juillet 2020 et juillet 2021, nous venons de subir une augmentation de 4.08 %. Soit depuis la consultation initiale d'avril 2019 l'augmentation de près de 6 % est justifiée. Le prix comprend aussi l'année de décalage pour le démarrage de travaux initialement prévu à 2.02 % mais maintenant revu à 4.08 % soit une augmentation anticipée des prix justifiée de la différence soit + 2 %.

Nous comprenons parfaitement l'augmentation de 8 % de l'offre juillet 2021 comparé à la consultation tenue en avril 2019. D'ailleurs l'entreprise COULON ayant répondu à l'ensemble des lots finit quant à elle avec 8.2% supérieur à SPEBI qui vous est proposée.

Par ailleurs, comme vous avez pu le lire dans la presse, les matières premières atteignent des prix records. La reprise économique très rapide met les chaînes d'approvisionnement sous forte tension, notamment depuis le mois de septembre. Nous avons la chance de bénéficier d'une consultation précédant la flambée des prix des matières premières (notamment des métaux) de la rentrée. Une nouvelle consultation résulterait inéluctablement à une nouvelle hausse des prix dans le contexte actuel.



Les prestations retenues dans l'offre 2019 et 2021 sont inchangées au niveau de la ventilation.

La « ventilation naturelle et hybride basse pression » qui vous est présentée à 118 489.66 € HT a toujours été retenue dans « offre de base » car la variante « assistée par induction d'air », présentée dans l'offre SPEBI 2021 à 271 058.82 € HT, n'apporte pas d'intérêt particulier à la résidence.

Nous rappelons que la révision de la ventilation est obligatoire, car en « étanchant » l'enveloppe du bâtiment par de l'isolation thermique par l'extérieur nous devons revoir, en l'améliorant, le renouvellement d'air de l'intérieur des appartements.

Si une « personne travaillant dans le bâtiment » a des observations à faire sur ce point ventilation qu'il nous les justifie par écrit. Nous rappelons que le dimensionnement de cette prestation a été réalisé par un bureau d'étude technique qui nous a fait cette prescription pour notre résidence.

Des observations sont portées sur les options privatives concernant les persiennes, fenêtres ou portes d'entrée. Il existe une réglementation sur la copropriété concernant les produits à mettre en place ainsi que leur couleur.

Nous profitons de rappeler que tout copropriétaire, réalisant individuellement des travaux de remplacement fenêtre, porte, persienne, store visible de l'extérieur ainsi qu'alimentation électrique de sa cave, doit faire valider par le Syndic son devis afin que le descriptif du devis soit conforme à la réglementation de la résidence.

Concernant la décision du remplacement de l'ensemble des persiennes, les précédents NewsLetters vous apportent des explications.

La préconisation du remplacement intégral des persiennes est basée sur l'uniformité de l'aspect extérieur de la résidence, les ABF (Architecte des Bâtiments de France) et la Mairie ont leur droit de véto sur la délivrance de l'autorisation d'urbanisme (Déclaration Préalable de Travaux) pour la réalisation des travaux. Il nous a toujours été préconisé d'uniformiser les persiennes. En 2019 nous n'avions pas mis en avant ce point.

Toutefois après renseignement il s'agit d'une erreur qui pourrait mettre à risque la délivrance de l'autorisation d'urbanisme de la rénovation. Nous comprenons parfaitement les questions et les conséquences de ce point pour les quelques copropriétaires ayant remplacé leurs persiennes dernièrement. Étant donné la criticité et l'importance de cette rénovation, il est primordial de suivre les préconisations réglementaires.

Pour les barreaux des fenêtres en place, il n'y a aucune contre-indication d'en avoir ou pas, ils seront dans tous les cas remis en place (sauf souhait de les retirer) avec une mise en peinture comprise dans « offre de base ». Pour ceux qui n'en ont pas, l'installation est proposée à neuf en option individuelle. L'information qui vous a été transmise par le « collectif de copropriétaires de la résidence » n'est pas la bonne.

De nouveau, des contres informations vous ont été transmises, nous vous invitons à vérifier sur le site QUALIBAT <https://www.qualibat.com/resultat-de-la-recherche/spebi-40934/> l'ensemble des Certificats et qualification de l'entreprise qui vous est suggérée, dont le RGE renouvelé jusqu'au 20/10/2022.

Le tract fait mention d'une question sur les perrons (3 marches d'accès aux appartements) du RDC. Nous remettons la réponse apportée lors de la réunion d'information tenue le 01 octobre 2021. A ce jour, ils sont en parfait état avec une finition béton brut qui a une excellente tenue dans le temps. Le traitement de l'étanchéité est non nécessaire. La suggestion de mettre un carrelage n'est pas conseillée du fait de leur exposition aux intempéries qui risque des décollements dans le temps.

Pour ces perrons, « offre de base » prévoit d'améliorer l'accessibilité des personnes avec la mise en place d'une main-courante sur l'ensemble des accès et ce de manière uniforme afin, comme pour les persiennes, de garder une homogénéité de la résidence.

L'aide collective « Ma PrimeRénov' copropriété » délivrée par l'Anah est bel et bien calculée et affichée à un montant de 800 000 €. Cela reste une *estimation prudente* sur la base des règles de l'Anah, échange avec les services locaux de l'Anah et suite à l'analyse des devis par IdF Energie. Seule l'Anah pourra confirmer officiellement ces montants une fois les travaux votés et la demande de subvention instruite. Nous aurons alors un courrier de l'Anah notifiant l'aide réservée pour notre copropriété. L'ingénierie financière d'IdF Energies porte également sur les bonus individuels sous conditions de ressources. Ces bonus seront sollicités en même temps que le dossier collectif, **il est donc essentiel d'envoyer votre avis d'impôt 2021 si vous êtes concernés** comme indiqué sur le Plan de Financement Individuel transmis par IdF Energies.

Si vous avez des questions sur ces sujets, nous vous invitons à vous rapprocher du CS ou d'IdF Energies.

Si pour certains les 4 mois passés sont trop courts pour remettre sur rail ce projet de rénovation, détrompez-vous. Nous avons repris ce projet afin de tenir les dates pour cette fin d'année et de bénéficier des aides avantageuses de l'Anah qui pourraient à nouveau changer en 2023.

L'appel d'offres s'est tenu dans les mêmes conditions que celui de 2019, ainsi que l'analyse des offres reçues et la phase de négociation avec les entreprises.

Nous tenons à remercier le Syndic, le Cabinet d'architecte et l'Ingénierie financière qui se sont investis intégralement avec en moyenne une réunion hebdomadaire depuis début juillet.

Pour répondre à d'autres sujets que la rénovation, nous tenons à vous préciser que l'ensemble des points courants ont été repris et sont traités à ce jour. Le syndic se tient à votre disposition pour toutes observations sur des points non traités.

Sont réitérés les mêmes propos sur la ventilation hybride, vous avez la réponse sur les points précisés ci-dessus.

Concernant la création des places de parking, il est proposé un aménagement des places de parking qui sont actuellement en parallèle devant les bâtiments CD & EF en les positionnant à la perpendiculaire. Le nombre de places est en effet indicatif.

Les plans d'exécution seront réalisés par l'entreprise retenue, elle optimisera la réalisation en fonction de l'usage que nous ferons du « bloc béton » à côté de local Transformateur EDF.

A ce jour, une étude d'optimisation est en cours avec une ouverture prochaine pour en vérifier la contenance. Nous reviendrons vers vous rapidement.

Comme indiqué, certaines personnes se sont octroyées le droit de diffuser des informations inexactes en diffusant ce tract. Nous en appelons à votre vigilance et discernement.

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 18h00 pour l'Assemblée Générale Extraordinaire vote des Grands Travaux de la Résidence.

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

Accompagné pour cette NewsLetter N°6
par M. PELEGRIN (Architecte), M. TRANAIN (IdF Energies) et M. SOUPIZET (Syndic)
que nous remercions tout particulièrement.