

Chers copropriétaires,

Voici un bon mois que nous nous sommes retrouvés lors de l'Assemblée Générale Grands Travaux du 05 novembre 2021. Nous vous remercions tous de cette participation massive. Vous avez d'ailleurs dû recevoir le PV correspondant.

Nous passons maintenant dans la phase préparation des Grands Travaux. Nous profitons de cette Newsletter N°07 pour vous présenter les principales étapes à respecter afin que cela se déroule dans les meilleures conditions pour chacun de nous.

1 / Le coût des travaux votés

L'offre de base a été retenue avec le montant de 2 778 060.40 € (Résolution N°5.1) entreprise SPEBI + 4 752.00 € (Résolution 5.2) entreprise LCTP pour les travaux de voirie de l'offre de base.

soit 2 782 812.41 € TTC

Les frais annexes sur l'offre de base correspondent à : La mission de Maîtrise d'Oeuvre pour le suivi des travaux (Architecte) 189 231.24 € + Provision aléas chantier 139 140 € + Assurance dommage Ouvrage 46 320 € + Diagnostic Amiante avant travaux 10 692 € + Mission Bureau de Contrôle 10 032 € + Mission Sécurité et Protection de la Santé 7 934.40 € TTC + Syndic 30 000 € + Ingénierie Financière 41 400 €.

soit 494 310.26 € TTC

Les options collectives retenues sont :

- Remplacement de la façade vitrée des cages d'escalier 243 051.34 € TTC (Résolution 6)
- Garde-corps à l'anglaise sur les balcons 19 911.45 € TTC (Résolution 8)
- Platine interphonie au pied des cages d'escalier 16 121.49 € TTC (Résolution 9)
- Réfection globale de l'enrobé avec rabotage de l'existant 132 523.31 € TTC (Résolution 12)
- Réfection de la peinture des places de stationnement 3 242.45 € TTC (Résolution 13)

soit 414 850.04 € TTC d'option collectives frais annexes compris.

Les options collectives non retenues sont :

- Barreudage aléatoire (Résolution 7)
- Aménagement de nouvelles places de stationnement (Résolution 10)
- Création d'un local moto (Résolution 11)
- Ajout de 3 dos d'âne sur la route de la copropriété (Résolution 14)

soit un total arrêté à 3 691 972.71 € TTC (- 102 440 € déjà appelé)

d'où un reste à payer de 3 589 532.71 € TTC

Reste à charge par appartement T4 = 24 049.87 € // T3 = 20 460.34 € // T2 16 870.80 €

Montant hors Options Individuelles, hors remplacement des persiennes et hors aides financières.

Ces fonds seront appelés, d'après le PV de l'AGE du 05 novembre 2021 :

- 2% au 15 janvier 2022, à régler sous 15 jours,
- 98% restant, à régler au plus tard le 01 juin 2022.

Veillez donc prévoir pour le 15 janvier cet appel de fond de 2% d'un montant respectif d'environ :
T4 = 481 € // T3 = 409.21 € // T2 = 337.42 €

2 / Les Options Individuelles

Vous avez dû recevoir par voie postale un nouveau Bon de Commande (BdC) avec un plan de votre appartement. Nous vous invitons tous (même ceux qui ont déjà retourné le BdC joint à la convocation de l'AGE) à le retourner complété au Cabinet Soupizet, au plus tard le :

31 décembre 2021.

Nota : ces plans BdC sont aussi disponibles sur le site internet du Syndic www.soupizet-immobilier.com ou celui du Conseil Syndical www.lesrosiersvitry.fr

Le Conseil Syndical tiendra une permanence pour vous accompagner afin de compléter ce BdC, le samedi 18 décembre à partir de 14h00.

Si vous n'êtes pas disponibles à cette date, n'hésitez pas à nous solliciter par mail.

Ce BdC avec plan sera analysé en janvier par le Cabinet SOUPIZET.

En février, l'entreprise SPEBI réalisera une visite de votre appartement pour la prise des cotations de vos fenêtres, portes, persiennes, système de chauffage en place et ainsi valider la faisabilité de l'ensemble de vos options retenues. Le montant réel de vos Options Individuelles sera ainsi arrêté.

Nota : Pour toute erreur de distribution de plan (gauche pour droite ou droite pour gauche) vous pouvez télécharger sur notre site internet le plan correspondant ou le demander au gardien. L'inversion n'a aucune incidence sur les cotations et prix indiqués. Dans tous les cas, lors de la visite de l'entreprise SPEBI un plan correct et définitif vous sera remis pour signature.

Vous l'avez compris avec le montant voté de l'offre de base + Options Collectives retenues + vos Options Individuelles validées, à partir de début mars le cabinet SOUPIZET sera en mesure de vous remettre une « SIMULATION QUOTE PART INDIVIDUELLE » complète correspondant à votre appartement.

3 / Dossier MaPrimeRénov 800 000 € d'aides

Nous vous en avons déjà parlé il y a une aide de l'Anah nommée MaPrimeRénov', IdF énergie sera chargé de réaliser cette demande d'aide. Pour cela nous devons répondre à ses attentes.

Afin de constituer ce dossier un questionnaire sera transmis fin février à de l'ensemble des copropriétaires. L'objectif de cette enquête est d'appuyer et de justifier notre dossier pour obtenir les 800 000 € d'aide annoncés sur notre projet de rénovation globale de la résidence.

Nous vous rappelons que l'obtention de cette aide est soumise à un seuil d'impayé inférieur à 15 % sur l'ensemble de la copropriété.

Le syndic nous informe qu'à ce jour la copropriété est passée sous cette barre des 15 %.

Merci à chacun de continuer ses efforts à régler ses charges dans le délai imparti afin de nous permettre de rester sous ce seuil **et de nous y maintenir.**

En cas de difficultés, n'hésitez pas à vous rapprocher du Syndic.

Le Syndic s'évertue à mettre en place ses procédures de recouvrement auprès des mauvais payeurs. Nous sommes régulièrement tenus informés des avancées. Cela porte ses fruits comme vous pouvez le constater.

4 / Versement des fonds (Réalisation des prêts)

Avec votre « SIMULATION QUOTE PART INDIVIDUELLE », prévu d'être diffusée mi-mars, vous serez en mesure de vous présenter à votre banque pour justifier votre projet de financement. Vous aurez jusqu'à fin mai pour réaliser le versement des fonds de l'ensemble du montant des travaux restant à payer. Cela correspondra aux 98% de l'offre de Base + Options collectives ainsi que les 100 % du montant de vos travaux Options individuelles.

Le montant présent sur cet « SIMULATION QUOTE PART INDIVIDUELLE », à la date de mi-mars ne fera pas mention du montant d'aide de l'Anah qui vous sera confirmé dès la validation du dossier prévue à fin avril.

Attention de bien soustraire ce montant d'aide estimé lors de votre demande de déblocage de fonds auprès de votre banque car elle ne pourra pas vous verser de l'argent si vous êtes aidés dessus.

Exemple : à payer 20 000 € - 5 000 € d'aide soit 15 000 € de fond maximum à demander.

A ce jour, cette aide est estimée à 800 000 € soit T4 = 5 360 € // T3 = 4 560 € // T2 = 3 760 €
+ 1 750 € d'aides individuelles pour les copropriétaires à revenus modestes,
+ 2 500 € d'aides individuelles pour les copropriétaires à revenus très modestes.

Pour ceux ne souhaitant pas faire appel à leur banque pour le prêt mais à l'Ingénierie Financière IdF Energies, le dossier vous sera transmis que début mai car IdF Energies attend le montant des aides arrêtées avec le dossier de l'Anah MaPrimeRénov validé (attendu pour fin avril).

Nous rappelons que ce prêt IdF Energies est accessible à tous sans conditions d'âge ou de revenus, toutefois vous devez être à jour de vos charges. Ce prêt est plafonné à 21 000 € ou plus avec une étude de dossier plus poussée.

IdF Energies ne finance que le montant restant à payer, aides déduites.

Exemple : à payer 20 000 € - 5 000 € d'aide soit 15 000 € de fond maximum proposé par IdF Energies.

Vous aurez alors un mois (jusqu'à fin mai) pour signer avec IdF Energie ce prêt.

Nous reviendrons vers vous ultérieurement sur ce point.

Le versement du solde des fonds pour l'ensemble des Grands Travaux (Offre de Base + Options Collectives + Options Individuelles) est exigé au 01 juin 2022 tel que précisé sur le PV de l'AGE du 05 novembre 2021. Vous pouvez régler comptant ou bien par un crédit bancaire souscrit auprès d'un établissement bancaire de votre choix ou avec IdF Energies un prêt Collectif.

Pour les copropriétaires qui auront décidé d'opter pour le crédit collectif et auront reçu la validation de leur crédit, il ne sera pas nécessaire de procéder au règlement de cette somme qui sera avancée par la banque du prêt Collectif. Le Cabinet SOUPIZET produira alors un calendrier des appels de fonds qui sera spécifiquement établi et communiqué aux copropriétaires adhérents du prêt collectif.

NOTA : Pour ceux qui n'ont pas encore transmis à IdF Energies l'ensemble des avis d'impôts établis en 2021 sur les revenus 2020 (transmettre tous les avis d'imposition du foyer), afin de connaître leurs possibilités d'aides individuelles accordées aux copropriétaires avec revenus modestes ou très modestes, nous aurons un dernier rappel début février pour les transmettre à IdF Energies.

Date limite de retour fin février. Sans quoi les copropriétaires avec revenus Modeste ou très Modeste n'auront pas l'aide individuelle complémentaire correspondante (1 750 € ou 2 500 €).

5 / Intervention sur les Balcons

Lors de l'AGO du 01 juillet 2021 a été votée, pour un montant de 50 000€, la remise en état des balcons condamnés en 2018 suite à leur mauvais état. Le dernier appel de fond sur ce point est prévu le 01 janvier 2022, à régler T4 = 167.50 € // T3 = 142.50 € // T2 = 117.50 €.

Afin de respecter ce vote, une visite d'un Bureau d'Étude Structure devra constater l'état de l'ensemble des balcons lors de son intervention programmée sur deux journées le mercredi 12 et jeudi 13 janvier 2022.

Voici le planning :

- Bâtiment A-B : Mercredi 12 janvier matin (de 9h00 à 13h00)
- Bâtiment C-D : Mercredi 12 janvier après-midi (de 14h00 à 17h00)
- Bâtiment E-F : Jeudi 13 janvier matin (de 9h00 à 13h00)
- Bâtiment G-H-I : Jeudi 13 janvier après-midi (de 14h00 à 17h00)

Vous devrez être présents ou laisser vos clés au gardien ou arrangement avec le voisinage afin que l'accès soit possible à tous les logements.

Tout copropriétaire doit rendre accessible son balcon sans quoi il est fautif de ne pas rendre l'accès à un contrôle d'une partie structurelle de la résidence.

Suite à ce nouvel état des lieux un rapport sera transmis. L'entreprise SPEBI nous transmettra son offre correspondante. Nous programmons une intervention courant février pour le traitement des pathologies.

Si tout se passe bien l'ensemble des balcons sera donc rendu libre à compter de mars.

6/ Remplacement des portails avec demande de badges

De même lors de l'AGO du 01 juillet 2021 a été voté le remplacement à neuf des portails. Vous avez sans doute pu le constater, le panneau d'affichage des travaux est apparu début novembre. Le lancement en fabrication sera donné en janvier pour une pose en février.

Un dernier point important sur ce sujet est **la commande et la distribution des badges**.

Extrait PV de l'AG du 01 juillet 2021 :

25.2 Choix du fournisseur FERMATIC

L'assemblée désigne l'entreprise FERMATIC pour réaliser les travaux pour un montant de 40.237,73 € T.T.C auquel il faudra ajouter le coût des vigiks et émetteurs parking comme suit :

575 vigiks au tarif unitaire de 11,00 € TTC : 6.325,00 € TTC auquel il faut appliquer une remise commerciale de 5%, soit : 6.008,75 €

320 télécommandes parking au tarif unitaire de 24,20 € TTC : 7.744,00 € TTC auquel il faut appliquer une remise commerciale de 5%, soit : 7.356,80 €

Soit un montant total de **53.603,28 €**.

Comme vous pouvez le constater : 53 603.28 € (Prix total voté) - 40 237.73 € (Prix ensemble portails & portillons) = 13 365.55 € de budget de voté et appelé pour les Télécommandes et Badges VIGIK. Vous disposez ainsi d'une provision d'achat de T4 = 89.54 € // T3 = 76.18 € // T2 = 62.81 €.

Les modalités de commande sont les suivantes :

- Badges VIGIK : 1 Badge VIGIK par occupant d'appartement, tarif de 10.45 € TTC, ils permettent l'ouverture des portillons piétons et plus tard les portes RdC des cages d'escaliers.
- Télécommandes : 1 télécommande par conducteur du véhicule (Voiture / moto / scooter) stationné dans la résidence, tarif de 22.99 € TTC, elles permettent l'ouverture des portails d'entrée voiture et ont également la fonction Badge VIGIK ci-dessus.

Une régularisation de charges se tiendra en fonction de votre commande (à la hausse ou à la baisse).

Vous recevrez sous peu un bon de commande.

Nous vous invitons à le retourner avant le 31 décembre 2021, pour un enregistrement par le Syndic SOUPIZET des commandes en janvier plus 3 semaines de fabrication/programmation.

La distribution des badges se tiendra chez le gardien, la semaine avant la mise en service du portail, soit à compter de mi-février.

Veillez noter que ces Télécommandes et Badges VIGIK seront nominatifs et numérotés. Ils pourront être désactivés sur simple demande (déclaration de perte ou de vol, mauvais usage) par mail au Syndic.

Les copropriétaires bailleurs sont tenus de passer la commande pour leur locataire. Aucune commande directe d'un locataire ne sera acceptée.

Sur ces bons devront être indiqués 2 numéros de téléphone (Fixe ou portable) afin de mettre en place la visiophonie. Une notice d'utilisation vous sera adressée prochainement.

7/ Etat des colonnes Eaux Usées

Le Syndic et le Conseil Syndical effectuent actuellement un bilan sur l'état des colonnes Eaux Usées.

Nous vous invitons tous à nous retourner par mail à les.rosiers.vitry@gmail.com l'état de vos colonnes Cuisine / WC, nous préciser la date du remplacement de votre colonne si cela a déjà été effectué.

Nous rappelons que lors du changement de la colonne de la cuisine ou WC, l'ensemble de la colonne de la cave, RdC au R+4 doit être rendu complètement libre (dépose de la cuisine sur minimum 1 m autour de la colonne) ainsi que dépose de son habillage (coffrage placo, bois). Les frais de dépose/repose restent à la charge du copropriétaire.

Tout copropriétaire doit rendre accessible les parties communes de la résidence sans quoi il est fautif de ne pas rendre l'accès et en subir toutes les conséquences à sa charge.

Après toutes ces explications, nous vous informons qu'un planning détaillé de l'enchaînement des tâches précisées ci-dessus a été réalisé par le Conseil Syndical en concertation et validé par le Syndic SOUPIZET, le Cabinet d'Architecte PELEGRIN, l'ingénierie financière IdF Energies et l'entreprise SPEBI. Planning disponible sur notre site internet.

L'objectif est un démarrage des travaux au 1^{er} octobre 2022.

Nous comptons sur l'engagement de chacun tant Copropriétaires, Syndic, Architecte, Ingénierie Financière et Entreprise afin que l'année 2022 se passe pour le mieux.

NOTA :

1 : Explication de quelques coquilles sur les décalages des courriers. Le Conseil Syndical avait prévu une diffusion début décembre des Plans/BdC et des permanences tout au long du mois de décembre qui ont été gâchées par la poste. De même pour la diffusion des PV de l'AGE.

2 : Le delta de temps à transmettre ces Plan/BdC est dû aussi à l'attente de confirmation des assurances sur l'obligation du remplacement des persiennes. Ces Plans/BdC ont été refaits à plusieurs reprises avant diffusion.

3 : Dans le Plans/BdC vous êtes questionnés sur le choix des couleurs des persiennes Gris clair ou Marron, nous vous invitons à vous exprimer.

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 lors des prochaines permanences afin d'échanger ensemble sur ces Grands Travaux ou tout autre sujet.

Le Conseil Syndical vous souhaite à toutes et à tous d'excellentes fêtes de fin d'année.

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

Accompagné pour cette NewsLetter N°7
par Mme PAPADOPOULOU & M. PELEGRIN (Architecte),
M. TRANAIN & M. DEBEAUVAIS (IdF Energies),
M. SOUPIZET (Syndic), M. COLMAN (FERMATIC) et M. RIBEIRO (SPEBI)
que nous remercions tout particulièrement.