

Chers copropriétaires,

Nous tenons à remercier tous les participants à la réunion du 31 janvier, nous avons tenu des échanges constructifs et très ouverts. Nous profitons donc de cette Newsletter N°09 pour vous confirmer et détailler certains points.

## **1 / L'Enquête Sociale**

IdF Energies va réaliser sur la 2<sup>ème</sup> quinzaine de février une diffusion par voie postale et mail d'une enquête sociale nécessitant la réponse de tous les copropriétaires.

L'utilité de cette dernière est d'enregistrer la situation de notre résidence pour la joindre à notre dossier de demande de subvention MaPrimeRénov' auprès de l'ANAH qui sera déposé début mars.

## **2 / La contresignature des « Bon de Commande - Options Individuelles »**

Vous avez tous été invités à retourner signé auprès de SOUPIZET votre BdC - Options Individuelles. Afin de le faire contresigner par l'entreprise réalisant les travaux de pose des menuiseries (entreprise MPO, co-traitant de l'entreprise SPEBI), cette dernière réalisera sur les 3 semaines à venir soit du 07 au 26 février (samedi inclus) la visite de l'ensemble des appartements pour nous rencontrer Copropriétaire et ainsi valider nos BdC. Elle se tiendra disponible pour répondre à toutes vos questions techniques et pourra vous confirmer les besoins que nécessitent votre appartement dans sa rénovation thermique des menuiseries extérieures.

Pour les bailleurs ne pouvant se déplacer, une visite de votre appartement avec votre locataire est possible et un rdv téléphonique avec MPO sera à organiser.

**ATTENTION 1 : Nous précisons bien que cette contresignature est obligatoire en votre présence pour rendre valide le BdC entre vous copropriétaire et l'entreprise MPO. Tout copropriétaire ne réalisant pas la contresignature avec MPO de son BdC avant le 28/02 se verra sans commande d'Options Individuelles et donc sans persienne ou sans remplacement de fenêtre / porte d'entrée neuve.**

Pour cette raison il est impératif, que tous les BdC aient été réceptionnés par le cabinet SOUPIZET avec la fiche de renseignements concernant notamment les installations de chauffage. Cela est entre nécessaire pour le calcul de la ventilation mécanique, prenant en compte les évacuations de CO2 générée par les chaudières à gaz.

Cette fiche de renseignements, jointe au BdC, est disponible sur le site [www.lesrosiersvitry.fr](http://www.lesrosiersvitry.fr) lorsque vous télécharger le plan de votre appartement.

D'ailleurs à compter du 01/03/2022, les prix affichés dans les BdC ne seront plus valables et le montant des Options Individuelles pour les retardataires ne sera pas enregistré par SOUPIZET / IDF Energies / MPO et donc non éligible au prêt collectif proposé.

**NOTA 1** : Toute commande ultérieure au 01/03/2022 sera gérée en direct avec MPO et les prix seront libres.

#### Détail intervention MPO :

A compter du lundi 07 février vous recevrez par mail / courrier et affichage sur les cages d'escaliers les explications de l'intervention de MPO.

A savoir qu'une prise de RDV sera disponible en ligne sur un lien DOODLE.

Si vous n'arrivez pas à prendre de RDV en ligne, un numéro de téléphone de prise de RDV sera joint à ce document.

Les RDV se tiendront du 07 au 26 février, prévoir environ 15 à 30 minutes.

Pour les bailleurs la présence du locataire ou gardien sur place peut suffire avec une conversation téléphonique de confirmation lors de la visite.

Vous recevrez alors le Bdc contresigné de MPO par mail.

Nous précisons bien que les copropriétaires devront **avoir fait contresigner leur Bdc** (un exemplaire sera conservé par vous et un second par MPO) **avant fin février afin de fixer le montant final de tous les travaux**. Cela permettra de déposer ainsi le dossier de demande d'aide MaPrimeRénov' auprès de l'ANAH fin février correspondant au montant de l'Offre de Base + Options Collectives + Ensemble des Options Individuelles contresignées. Vous profiterez alors des aides sur vos Options Individuelles.

Sans cela, les aides affichées à 800 000 € ne pourront pas être obtenues dans les temps.

**Il est IMPERATIF que chacun se mobilise.**

### **3 / Paiement du montant des grands travaux**

Beaucoup de gens se posent cette question, voici un exemple simple ci-après.

Vous avez reçu un appel de charge daté du 17/01/2022 correspondant à l'appel 1/2 des grands travaux votés à l'AGE du 05/11/2021 représentant les 2% du montant Offre de Base + Options Collectives, correspondant à T2 = 313.35 € // T3 = 380.03 € // T4 = 446.69 €.

Pour la seconde partie vous recevrez à compter de mi-mars une « simulation quote-part individuelle » correspondant au 98% du montant restant de l'Offre de Base + Options Collectives (T2 = 16 870.80 € // T3 = 20 460.34 € // T4 = 24 049.87 €) + 100 % de vos Options Individuelles suite au Bdc contresigné en février avec MPO (Co-traitant de SPEBI).

Sur ce montant il faudra retirer les aides MaPrimeRénov' de l'ANAH correspondantes, estimées à ce jour à 800 000 € réparties pour T2 = 3 760 € // T3 = 4 560 € // T4 = 5 360 € et ce hors primes complémentaires accordées aux revenus modestes +1 750 ou revenus très modeste +2 500 €.

Exemple avec un montant de **2 000 €** d'Options Individuelles contresignées en février :

- T4 = 24 049.87 € (Offre de base + Options Collectives) + **2 000 € (Options Individuelles)** – 5 360 € (aides MaPrimeRénov' ANAH) = 20 689.87 € (- 1 750 € aide revenus modestes ou - 2 500 € aide revenus très modestes)
- T3 = 20 460.34 + **2 000** – 4 560 = 17 900.34 € (- 1 750 modeste ou - 2 500 très modeste)
- T2 = 16 870.80 + **2 000** – 3 760 = 15 110.80 € (- 1 750 modeste ou - 2 500 très modeste)

Veuillez bien noter que dans l'exemple ci-dessus le montant des aides est estimé, le montant final des aides vous sera communiqué individuellement dès la validation du dossier de l'Anah prévu à fin avril et pas avant.

**Vous aurez ainsi jusqu'au 1 juin 2022 pour régler ce montant avec différents moyens :**

**Cas 1/** régler comptant au Cabinet SOUPIZET l'appel de charges 2/2 moins le montant final des aides tel que présenté ci-dessus (versement à régler tel que des charges courantes sur le compte de la copropriété).

NOTA 2 : Si la banque vous demande de justifier le pourquoi du déblocage d'un tel montant vous pouvez présenter l'appel de charge correspondant avec le montant final des aides.

**Cas 2/** prendre rendez-vous avec votre banque pour leur demander un prêt correspondant, à débloquer pour un versement au 1<sup>er</sup> juin.

NOTA 3 : C'est qu'à partir de fin avril avec la validation du dossier de l'ANAH que vous saurez le montant réel à emprunter mais avec la « simulation quote-part individuelle », prévue d'être diffusée à mi-mars, vous pourrez préparer avec votre banque ce prêt.

QUESTION 1 : Quelle est la différence entre la « simulation quote-part individuelle » et appel de charge définitif ? C'est le fait d'avoir un document à présenter à votre banque le plus tôt possible.

QUESTION 2 : Pourquoi faire un appel de charges définitif qu'en avril et pas en mars ? Car lors de l'AGE du 05/11/2021 il a été indiqué la date du 15/04/2022 de diffusion de l'appel de charge 98% et pas avant.

**Cas 3/** Attendre début mai afin qu'IdF Energies diffuse via le syndic la proposition d'un prêt collectif, durée imposée 15 ans, accessible au plus grand nombre, correspondant à votre montant restant à payer, montant final des aides compris. **Solution la plus simple et accessible à tous.**

NOTA 4 : Pour l'accès aux Prêts Collectifs **vous devez être à jour de vos charges** et non fiché à la Banque de France. Veuillez noter aussi que la souscription est facilitée jusqu'à 21 500 € (caution comprise), au-dessus des vérifications complémentaires seront effectuées sur votre solvabilité et capacité financière à rembourser les prêts.

**ATTENTION 2 : vous n'aurez que le mois de mai pour souscrire aux prêts collectifs d'IdF Energies. Au 1<sup>er</sup> juin 2022 l'ensemble des copropriétaires devra avoir réglé le montant restant à payer de sa quote-part ou avoir envoyé sa demande de prêt collectif au syndic.**

NOTA 5 : IdF Energies et notre syndic diffuseront prochainement les explications détaillées sur les prêts collectifs.

**ATTENTION 3 : nous rappelons que la copropriété doit avoir un taux d'impayés inférieur à 15% pour être éligible aux aides de l'ANAH. Pour ceux qui sont en situation d'impayés des procédures strictes de recouvrement vont être mises en place afin de ne pas bloquer les travaux de rénovation de la résidence.**

NOTA 6 : Vous pouvez utiliser une partie de chaque cas 1/2/3 pour récupérer des fonds, l'important est d'arriver au montant final du restant à payer aides déduites, pour le 1<sup>er</sup> juin 2022.

#### **4 / Travaux sur les portails et portillons**

Nous vous précisons que les travaux de fondation/maçonnerie des portails réalisés par l'entreprise FERMATIC sont prévus les 7 et 8 février, suivi de la pose des portails les 23-24-25 avec une mise en service le 28 février.

Concernant les commandes de badges reçues avant le 09/02/2022 nous remettrons les badges correspondants dans les semaines à venir contre émargement à la loge.

Pour les bailleurs, une remise contre émargement est réalisable sur place pour leurs locataires. Les VIGIK qui sont destinés aux bailleurs seront eux envoyés par recommandé. Merci de prendre contact avec M. BLANCHARD pour lui préciser vos besoins.

**Concernant ceux n'ayant pas fait de retour de commande, malgré les multiples relances, la facturation des badges sera, à compter du 09 février 2022, comme suit :**

- Télécommande avec fonction VIGIK 35 €,
- VIGIK simple 18 €.

**ATTENTION 4 : Lors de la mise en service des portails, ceux n'ayant pas commandé de badge se retrouveront sans accès piéton et voiture à la résidence, ni d'enregistrement de numéro pour les visiophones.**

**Pour toute commande de nouveau badge veuillez-vous rapprocher du Syndic.**

#### **5 / Intervention des Balcons**

Nous avons bien reçu le rapport des visites tenues les 12 et 13 janvier.

Nous tenons d'ailleurs à remercier l'ensemble des copropriétaires et locataires présents car nous avons obtenu une visite approchant les 100 % des balcons. Ce rapport est disponible sur simple demande par mail au Conseil Syndical.

A ce jour, nous sommes dans l'attente du devis correspondant de SPEBI afin de programmer les travaux. Nous reviendrons vers vous ultérieurement.

#### **6 / Prochaine Assemblée Générale Ordinaire**

Nous proposons de tenir une AG Ordinaire début mai, nous vous invitons à nous apporter vos souhaits des points à ajouter à l'ordre du jour. Retour à nous transmettre courant février par mail au Conseil Syndical ou au Syndic.

Nous invitons d'ailleurs les volontaires à se présenter pour rejoindre le Conseil Syndical, nous vous attendons pour nous aider dans l'organisation, la tenue des réunions, les suggestions, les propositions, les NewsLetter ...

#### **7 / Résultat couleur persienne**

Suite au retour des BdC des Options Individuelles nous vous confirmons que la couleur retenue de persienne est bien le gris. Il n'y aura pas de surcoût sur le prix des persiennes affiché sur les BdC.

**NOTA 7 :** Concernant la couleur des portes d'entrée, elles resteront de la couleur actuelle, tant pour les portes conservées que pour les portes neuves, soit le marron conservé pour les portes.

### **8 / Contact Syndic et Conseil Syndical**

Syndic SOUPIZET : M. Alexandre BLANCHARD est notre gestionnaire de copropriété, joignable par mail à [a.blanchard@soupizet-immobilier.com](mailto:a.blanchard@soupizet-immobilier.com) & Mme Carole SOUPIZET est la comptable, joignable par mail à [c.soupizet@soupizet-immobilier.com](mailto:c.soupizet@soupizet-immobilier.com)

Le Cabinet SOUPIZET est aussi disponible par téléphone au 01 76 48 32 02 sur les horaires d'ouverture.

De même vous pouvez vous rapprocher du Conseil Syndical pour échanger ainsi que par mail à [les.rosiers.vitry@gmail.com](mailto:les.rosiers.vitry@gmail.com). Vous pouvez demander de vous ajouter sur le listing de diffusion des NewsLetter par simple demande sur ce mail.

Le site de la résidence Les Rosiers, géré par le Conseil Syndical, est [www.lesrosiersvitry.fr](http://www.lesrosiersvitry.fr) celui du Syndic Soupizet est [www.soupizet-immobilier.com](http://www.soupizet-immobilier.com) onglet espace client.

Le Syndic reste à votre disposition pour tout sujet sur la copropriété,

L'équipe du Conseil Syndical reste à votre écoute pour tout complément d'information.

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

Accompagné pour cette NewsLetter N°9  
par Mme PAPADOPOULOU & M. PELEGRIN (Architecte),  
M. BLANCHARD (Syndic), M. TRANAIN (IdF Energies),  
M. COLMAN (FERMATIC) et M. URFALINO (MPO)  
que nous remercions tout particulièrement.