

Chers copropriétaires,

Le temps passe et nous vous adressons cette Newsletter N°11 afin de vous préciser les points importants actuels.

Vous avez reçu la convocation pour l'**Assemblée Générale Ordinaire du vendredi 06 mai 2022 à 18h salle Robespierre de Vitry-sur-Seine**. Vous êtes tous conviés à y participer afin de vous exprimer et une occasion de faire le point ensemble sur les travaux de rénovation.

Nous profiterons de vous présenter la colorimétrie des cages d'escalier (couleur carrelage / mur) pour vote.

1/ Mise en service des portails / portillons

Comme vous pouvez le constater les portails / portillons ont été mis en service en ce début avril. **Nous vous invitons tous à en prendre soin, sans forcer le passage.**

De même, il y a des capteurs de présence en place sur des plots, merci de ne pas les percuter car ils sont nécessaires et obligatoires pour le fonctionnement.

Concernant le paramétrage des télécommandes et badge VIGIK, veuillez-vous approcher des gardiens disponibles à la loge ou mobile 06 26 06 33 51 sur les horaires d'ouverture de la loge ou mail gardienslesrosiers@gmail.com

Pour la visiophonie avec le listing de présentation des Noms/Prénom ainsi que le paramétrage des Numéros de téléphone, de même rapprochez-vous des gardiens. Ils sont maîtres du listing et peuvent apporter les modifications. Par exemple pour le changement de locataire.

Tout remplacement ou commande complémentaire de télécommande / badge VIGIK est géré par les gardiens et facturé par le Syndic sur les charges individuelles.

2/ L'appel de charge du 15 avril 2022 correspondant au 98% des travaux (Offre de Base + Frais Annexes + Options Collectives)

Vous avez tous reçu le 15 avril dernier un appel de charge quelque peu salé, **c'est le moment de passer au porte-monnaie, mais pas tout à fait. Voyons cela de plus près.**

Détail de cet appel :

- Appel 2/2 (T2 = 15 572.08 € // T3 = 18 885.29 € // T4 = 22 198.49 €) correspondant à 98% des 2 782 812.41 € Offre de base SPEBI / LCTP + 98% des 139 140 € Aléas Travaux + 98 % des 411 607.59 € option collectives retenues (hors réfection peinture) + 100 % des 46 320 € Assurance Dommage ouvrage.
- Appel réfection peinture (T2 = 15.24 € // T3 = 18.48 € // T4 = 21.72 €) correspondant à 100% des 3 242.45 € Offre LCTP pour la peinture stationnement.

Il reste un dernier appel pas encore diffusé pour solder les Frais Annexes. Nous vous joignons un tableau explicatif des appels réalisés et restant à réaliser.

Légalement nous devons adresser cet « Appel de provisions », ce document est officiel. Vous pouvez le présenter à votre banque pour demander un prêt.

Nous avons demandé au Syndic de présenter une synthèse globale avec le sous-détail montant Travaux (Offre de base + Options Collectives), Frais Annexes avec les Options Individuelles que vous avez signées, vous pourrez de même le présenter à votre banque.

Vous avez légalement (d'après le PV de l'AG du 05 novembre 2021) jusqu'au 1 juin 2022 pour le régler ou apporter un document justifiant l'engagement d'un prêt.

Attention à bien noter que le **montant des aides estimées à 800 000 €** (T2 = 3 760 € // T3 = 4 560 € // T4 = 5 360 €) **de l'Anah ne sont pas encore déduites à l'appel de charge**, sur lequel s'ajoutent les aides complémentaires individuelles pour les ménages avec revenus modestes 1 750 € ou très modestes 2 500 €.

Courant mai nous recevrons un document confirmant le montant final réel des aides à déduire.

IdF Energies est revenu vers vous en février / mars afin de référencer l'ensemble des copropriétaires. Il a ainsi enregistré ceux ayant accès aux aides complémentaires Revenus Modestes ou Revenus Très Modestes.

Il a en charge le dépôt du dossier à l'Anah ainsi que la soutenance de notre dossier et la répartition des aides par copropriétaires. Notre dossier passe fin avril avec un retour prévu début mai.

Si vous avez la moindre question sur votre dossier personnel, IdF Energies est joignable par mail vitry-rosiers@idf-energies.fr

Concernant le versement du montant Travaux (paiement comptant ou prêt personnel) et/ou l'engagement sur le prêt collectif copropriété, vous serez en mesure de le réaliser à compter de mi-mai.

Pour le prêt collectif copropriété, IdF Energies prépare les dossiers individuellement. Ils seront adressés à chaque copropriétaire dès la réception du montant final des aides afin de ne présenter un prêt que du montant final à payer. Cela est prévu dans la première quinzaine de mai. Vous serez libre de choisir le montant total du prêt collectif copropriété et/ou compléter avec une partie en paiement comptant / prêt personnel.

Attention l'ensemble du montant devra être réglé, **il est impossible de demander des échéances de règlement au Syndic**. Au final, vous payez par versement et/ou engagement d'un prêt avant le 01 juin 2022.

3/ Explication complément d'appel travaux sur l'AG du vendredi 06 mai 2022

Nous vous informons des compléments d'appels que nous joignons à l'AG du 06 mai 2022. Ils représentent un faible surcoût par rapport au montant global de la rénovation, à savoir :

- AG du 05 novembre 2021 - Résolution 16 - validée à 127 973.41 € TTC Frais d'architecte alors que le tableau de Synthèse présentait 189 231.24 € TTC d'où une régularisation sur le delta de ces 2 montants.
- Les frais d'études complémentaires étaient présents sur les frais globaux mais pas appelés en charges :
 - + Etudes sur le Parking, aménagement extérieur, Local Motos => 4 560 € TTC
 - + Nouvelle consultations des entreprises été 2021 => 5 000 € TTC
 - + Etat des lieux des balcons janvier 2022 => 5 280 € TTC
 - + Nouvelle Étude Thermiques janvier 2022 nécessaire pour compléter le dépôt du dossier de demande de subvention de l'Anah => 2 520 € TTC (pour 10 000 € TTC provisionné sur le tableau présenté à l'AG du 05 novembre 2021).

- Omission sur les totaux votés le 05 novembre 2021 alors que présents sur les devis :
 - + Travaux tranchées et fourreaux pour revoir l'éclairage extérieur de la résidence => 28 704.50 € TTC
 - + Pose d'arceaux dans les locaux vélos des sous-sols => 1 210 € TTC
- Réalisation de la mise aux normes de trottoir : au niveau du portail d'entrée, suppression de la marche bloquant l'accès aux PMR (Personnes à Mobilité Réduite) + création d'un abattement du trottoir devant l'accès de l'appartement N°151 => 5 485.85 € TTC
- Complément frais d'architecte sur les 3 derniers points ci-dessus à 6.8 % => 2 407.22 € TTC

Soit un total de 116 425.40 € TTC (T2 = 547 € // T3 = 663 € // T4 = 780 €) à voter lors de cette AG du 06 mai 2022, mais correspondant uniquement à 35 606.95 € TTC (T2 = 167 € // T3 = 202 € // T4 = 238 €) en plus sur les budgets totaux présentés lors de l'AG du 05 novembre 2021.

NOTA 1 : Cet appel complémentaire est voté à l'article 24 d'où éligible dès la diffusion du PV, ainsi ce montant sera inclus dans le prêt final présenté par IdF Energies.

Le budget total des travaux de rénovation arrivent avec l'Offre de Base + Frais Annexes + Options Collectives retenues à 3 727 579.66 € TTC (T2 = 17 519.62 € // T3 = 21 247.20 € // T4 = 24 974.78 €)
Montant total réel des travaux collectifs hors montant de vos Options Individuelles retenues, hors aides collectives ANAH / aides individuelles et hors appels déjà réalisés.

NOTA 2 : Veuillez noter que sur la phase étude il y a déjà 102 440 € appelés (T2 = - 481.47 € // T3 = -583.91 € // T4 = - 686.35 €).

Montant à déduire du budget total ci-dessus et donc non prévu dans le montant total du prêt.

NOTA 3 : De même en janvier 2022 avec l'appel ½ des 2% travaux soit 66 672.05 € (T2 = - 313.36 € // T3 = - 380.03 € // T4 = - 446.70 €).

Montant à déduire du budget total ci-dessus et donc non prévu dans le montant total du prêt.

NOTA 4 : Vous l'avez compris, l'appel du 15 avril 2022 n'est surtout pas à régler à 100 % car le montant des aides est à retenir. IdF Energies diffusera un document de synthèse du montant réel à payer avec le montant précis des aides collectives Anah + Aides Individuelles.

Nous le répétons, cet appel du 15 avril 2022 vous permet de justifier auprès de votre banque le montant provisoire avec les aides estimées à ce jour à déduire. Vous pouvez aussi attendre la synthèse des appels totaux qui sera transmis sous peu par le Syndic ainsi que présenter le tableau de Synthèse ci-joint réalisé par le Conseil Syndical.

5/ Appel de charge pour les options individuelles

D'ici fin avril, l'entreprise SPEBI transmettra un accusé de réception des commandes sur les options individuelles signées en février.

Le montant correspondant sera transmis au Syndic SOUPIZET qui se chargera de faire un appel individuel à chaque copropriétaire selon les Options Individuelles retenues. Cet appel travaux « Options Individuelles » sera en même temps transmis à IdF Energies pour qu'il soit pris en compte dans le prêt collectif copropriété.

6/ Rappel sur le ramonage nécessaire des conduits de chaudière individuels

La copropriété réalise tous les 2 ans le ramonage des 36 conduits d'extraction des chaudières de la résidence, suivant la réglementation.

Mais **ATTENTION** chaque copropriétaire utilisant une chaudière doit procéder au ramonage de son conduit de raccordement sur la gaine de la copropriété et faire parvenir une attestation de ramonage au syndic. Si la prestation d'entretien n'est pas réalisée, votre assurance ne vous couvrira pas en cas de sinistre.

Cette année trop peu de personnes ont réalisé leur ramonage lors de l'intervention de l'entreprise. Nous réalisons dans cette Newsletter une relance auprès de chacun d'entre vous et vous invitons à vous rapprocher du Syndic pour la prise de RdV.

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°11
par Mme PAPADOPOULOU (Architecte),
Mme & M. SOUPIZET (Syndic), M. TRANAIN (IdF Energies),
que nous remercions tout particulièrement.