

Chers copropriétaires,

Nous vous adressons cette Newsletter N°12 avec un certain retard car nous attendions des informations. Nous aborderons certains points clés qui nous ont été justifiés. Nous tenons à vous les expliquer avec la plus grande simplicité.

## 1. Règlement des charges courantes

A ce jour, ne payez **pas le montant des grands travaux**, attendez la diffusion du document officiel final, **mais n'oubliez pas de payer les charges courantes.**

Vous avez tous reçus fin juin un appel à payer pour "*charges courantes 2022 3<sup>ème</sup> trimestre*" d'un montant respectivement T4 = 354.73 € // T3 = 301.78 € // T2 = 248.84 € + Fonds travaux T4 = 35.77 € // T3 = 30.43 € // T2 = 25.09 €

**Total à payer : T4 = 390,50 € // T3 = 332,21 € // T2 = 273,93 €**

Sur le site internet SOUPIZET vous pouvez payer vos charges avec le montant de votre souhait en cliquant sur le symbole "crayon" et ainsi saisir **le montant des charges trimestrielles à régler obligatoirement.**

Montant (modifiable par le crayon)

**18 967,32€** 

## 2. Vie courante dans la résidence

### a. Abattage d'un bouleau

Nous avons dû procéder à l'abattage d'un bouleau dans la résidence le 29 juin. Cela a été parfaitement fait grâce à Pascal, à Denis et à M. Woloszyn Jean-François, un grand merci !

Grâce à eux nous avons pu économiser 700 € pour cette opération.

### b. Mise à jour du règlement de copropriété

Comme évoqué lors de la dernière Assemblée Générale, le règlement de copropriété doit être mis à jour : il sera soumis au vote des copropriétaires lors de l'AG du printemps prochain.

Un important travail nous attend, et puisque ce règlement s'applique à nous tous, nous souhaitons **le mettre à jour avec vous** : nous organiserons des permanences à la fin de l'été et à la rentrée pour en discuter, recueillir vos avis, vos suggestions, vos questions ... C'est une excellente occasion d'éclaircir les règles du vivre ensemble en place et de les faire évoluer !

Si vous avez des suggestions ou des questions, deux possibilités s'offrent à vous :

- Notez-les et nous en discuterons de vive voix lors des permanences ;
- Envoyez-les nous à l'adresse mail [les.rosier.vitry@gmail.com](mailto:les.rosier.vitry@gmail.com)

Pour rappel, le règlement de copropriété est disponible sur le site de la résidence : <https://lesrosiersvitry.fr/la-vie-de-la-residence/>

### **3. Rénovation de la Résidence**

Nous vous demandons également de **réserver la date du vendredi 23 septembre 2022 - 18h00** pour participer à l'**Assemblée Générale Extraordinaire (AGE)** qui se tiendra salle Robespierre de Vitry-sur-Seine.

Le motif est la mise à jour administrative de l'offre globale des travaux de rénovation avec présentation des nouvelles modalités de prêt, détails sur ces points ci-dessous.

**NOTA 1** : Cette AGE est une régularisation des précédentes AG et **n'induit pas de changement sur le contenu même ou montant des Travaux.**

Vous trouverez d'ailleurs dans cette NewsLetter le tableau de synthèse des prix présentant le montant global des travaux, comparable à celui diffusé dans la NewsLetter précédente N°11 du 23 avril 2022.

#### **a. La régulation officielle de la plus-value annoncée à 150 000 €**

Il a été voté lors de l'AG du 6 mai 2022 le montant total des travaux sans l'augmentation des coûts des matériaux demandée par les entreprises SPEBI et LCTP suite à l'inflation que la France subit actuellement. Nous avons voté en contrepartie, dans la résolution 10. *Constitution d'un fonds travaux - Loi Alur - Article 14.2*, un fond de 75 000 € pour cette année et 75 000 € pour l'année prochaine, soit une provision de plus-value d'un montant de 150 000 €.

Cette régularisation pose un souci administratif, elle doit donc être considérée comme non écrite et nécessite cette nouvelle AGE pour être prise en compte.

**NOTA 2** : Soyez assurés que nous avons fait le maximum pour limiter la révision à la hausse. Nous rappelons que la révision du prix de l'entreprise SPEBI (affichée à + 8 % mais finalement plus bas, voir explication ci-dessous) nous a été présentée le vendredi 29 avril 2022 soit 7 jours avant la tenue de l'AG du 06 mai 2022. Nous avons fait tout notre possible pour trouver la meilleure solution.

Nous vous proposons la tenue de cette AGE pour regrouper et régulariser administrativement parlant les résolutions suivantes :

- Offre de base + option collective SPEBI (Voté lors de l'AGE du 05/11/2021)
- Offre de base + option collective LCTP (Voté lors de l'AGE du 05/11/2021)
- Ajout des points omis (Présentés et votés lors de l'AG du 05 mai 2022) :
  - Arceaux vélos (Entreprise SPEBI)
  - Fourreaux éclairage parking (Entreprise SPEBI)
  - Accessibilité PMR (Entreprise LCTP)
  - Etudes de balcons janvier 2022 (Cabinet PELEGRIN)
  - Etudes thermique janvier 2022 (ENERA Conseil)
  - Régulation des honoraires non votés sur l'AG du 05/11/2021
- Augmentation sur l'offre SPEBI : + 142 024.29 € (soit 4.67 % sur l'ensemble de l'offre SPEBI)
  - 4% pour les Options Collectives et les lots 1 à 5 et 7
  - 9.5% pour le lot 6 électricité
- Augmentation sur l'offre LCTP : + 5 505.50 € (soit 3.32 % sur l'ensemble de l'offre LCTP)
  - 4.4% pour l'option collective réfection de l'enrobé
- Augmentation de l'assurance Dommage Ouvrage + 3 267 € (soit +7.1%)
- Annulation des doubles appels loi ALUR 75 000 € pour les ramener à 20 000 € annuellement, comme habituellement.

Cela signifie que nous avons négocié **une augmentation globale limitée à 4.05 % soit 150 796.79 € TTC** contre les 150 000 € TTC annoncée le 05 mai dernier.

Le Conseil Syndical et le Syndic se sont battus pour limiter ces augmentations.

**NOTA 3 : Autre bonne nouvelle, il n'y a aucune augmentation sur les prix des Options Individuelles !**

## **b. La révision des taux sur les prêts collectifs**

Second point clé objet de cette AGE : les modalités sur les prêts collectifs.

Comme vous pouvez l'entendre dans les médias, les taux des prêts n'évoluent pas en notre faveur. Le temps passe, nous avons voté le 05 novembre 2021 des taux extraordinairement bas mais ils ne sont plus valables aujourd'hui.

Les modalités des prêts collectifs évoluent donc pour nous aussi. C'est la raison pour laquelle nous devons mettre à jour les conditions de prêts, en votant de nouvelles résolutions sur les prêts collectifs, lors de la prochaine AGE.

**Vous noterez que nous obtenons un éco-PTZ plus intéressant !**

Ci-dessous un extrait du mail d'IdF Energies expliquant les principales modifications :

**ATTENTION les taux présentés ci-dessous ne sont pas encore définitifs, ils le seront uniquement lors de la tenue de l'AGE. Exemple des taux de prêt à ce jour.**

*Les points importants à noter par rapport aux prêts proposés à l'AG de novembre 2021 :*

- 1. Prêt d'avance des aides** : le TAEG évolue de 1,50 % à 2,10 %
  - Le coût du prêt sur 5 ans passe ainsi de 7,73 % du montant emprunté à 10,95 % (c'est la durée maximale, le solde des aides devrait être perçu bien avant)
  - Le coût du prêt sur 3 ans passe ainsi de 4,57 % du montant emprunté à 6,43 % (durée simulée dans les Plans de Financement)
  
- 2. éco-PTZ collectif** : initialement sur 15 ans, il est allongé à 20 ans (nouveau 2022) et le coût de la caution diminue légèrement (3% du capital emprunté)
  - Le TAEG passe donc de 0,47 % à 0,30 %
  - L'échéance trimestrielle pour 1 000 € empruntés diminue de 17,27 € à 12,88 € (soit une baisse de plus de 25%)
  
- 3. Prêt complémentaire « tiers financement »** : le TAEG évolue de 2,20 % sur 15 ans à 3,50 % sur 20 ans (durée alignée sur l'éco-PTZ)
  - Le coût du prêt passe ainsi de 17,53 % du montant emprunté à 38,92 %
  - Les conditions de ce prêt ne sont clairement plus avantageuses, nous le proposons néanmoins pour les copropriétaires qui n'auraient pas d'autres solutions de financement.

*Pour les points 1 et 3, nous sommes contraints de suivre la hausse des taux d'intérêts qui se généralise dans le secteur bancaire.*

*Cependant, les conditions plus avantageuses de l'éco-PTZ contrebalancent en partie la hausse du coût des crédits.*

**Exemple 1 - Prêt d'avance des aides :**

Avant pour 800 000 € TAEG 1,50 % sur 3 ans, coût total du prêt (intérêts) 36 560 €.

Contre maintenant pour 800 000 € TAEG 2,10 % sur 3 ans, coût total du prêt (intérêts) 51 440 €.

NOTA 4 : Ce coût total du prêt d'avance des aides, estimé à 51 440 €, représente le montant total des intérêts. En soi, ce sera le coût à payer à la banque pour nous avoir avancé le montant des Aides MaPrimeRénov sur la durée du chantier. Hypothèse calcul : 800 000 € d'aides, avancé sur 3 ans (durée du chantier) car les aides ne sont versées par l'état qu'à la réception des travaux. Ce montant sera appelé en charge courante en fin de travaux ou utilisé sur les provisions travaux restantes.

**Exemple 2 – Prêt Eco-PTZ (éco Prêt à taux 0%) :**

Avant pour 1 000 € TAEG 0.47 % sur 15 ans => mensualité 5.76 €, coût total du prêt (intérêts) 35.88€.

Contre maintenant pour 1 000 € TAEG 0.30 % sur 20 ans => mensualité 4.29 €, coût total du prêt (intérêts) 30.38 €.

Soit un coût de prêt plus intéressant sur 20 ans et des mensualités, pour le règlement des travaux, plus faibles.

On

NOTA 5 : Nous pouvons en conclure que l'éco-PTZ est rallongé à 20 ans : c'est un point en notre faveur (baisse des mensualités avec une durée plus longue du prêt sans surcoût).

NOTA 6 : Combien pourrez-vous emprunter via l'éco-PTZ ? Nous n'avons pas encore la réponse définitive, mais cela est estimé à 50% du montant global des travaux. Ce point vous sera confirmé lors de la présentation des prêts collectifs (prévue courant septembre).

NOTA 7 : Pour ceux qui ne veulent pas entendre parler de prêt éco-PTZ ET qui ont de la liquidité pour payer, nous vous invitons à faire le calcul suivant avec un exemple 10 000 € disponible sur votre Livret A.

2 solutions se portent à vous :

- Vous payez cash 10 000 € et on en parle plus. Pas tout à fait, portons l'attention sur le fait que vous placiez l'équivalent des mensualités du prêt sur votre livret A à 1% soit 42.90 €/mois pendant 20 ans donnant 10 303,80€, représentant un placement de 516 €/ans et un gain net sur 20 ans de 1 155 €.
- Maintenant vous empruntez 10 000 € sur l'éco-PTZ tout en gardant 10 000 € sur votre livret A placé à 1% taux actuel (et d'ailleurs liquidité disponible quand vous voulez). Vous rembourserez 42.90 €/mois pendant 20 ans en contrepartie votre Livret A vous rapporte aux alentours de 9€ net par mois. Au total sur 20 ans votre éco-PTZ vous aura coûté seulement 303.80 € (TAEG 0.30%) et votre livret A avec 10 000 € présente un gain de 2 202 €.

=> le résultat est sans appel : 2 202 - 303.80 - 1 155 = 440 € à gagner avec un Eco-PTZ sur 20 ans mais surtout la disponibilité des 10 000 € sur votre livret A.

**Ceci est donné à titre d'exemple, à vous d'en être juge et partie.**

**Exemple 3 - Prêt complémentaire :**

Avant pour 1 000 € TAEG 2,20 % sur 15 ans => mensualité 6.55 €, coût total du prêt (intérêts) 175.30 €.

Contre maintenant pour 1 000 € TAEG 3,50 % sur 20 ans => mensualité 5.80 €, coût total du prêt (intérêts) 389.20 €

NOTA 8 : Le montant de ce prêt complémentaire restera minime puisque viennent en déduction l'Eco-PTZ et le total des aides reçues.

Vous serez aussi en mesure de réaliser le règlement comptant de ce montant de prêt, ou obtenir un meilleur taux auprès de votre banque.

Si vous avez bien suivi les explications ci-dessus, pas de nouvelle évolution du prix global, nous actons l'augmentation suite à l'inflation d'un montant arrêté à 150 796.79 € TTC (au lieu des 150 000 € voté le 06 mai dernier).

De plus, cette plus-value sera présentée dans le prêt global : elle ne sera plus appelée sur les 2 années à venir mais bien incluse dans le montant global et ainsi répartie dans les prêts. Ce qui n'était pas possible sans cette nouvelle AGE.

### **c. La tenue de l'AGE du 23 septembre 2022**

Pour finir nous précisons bien que cette AGE n'était pas prévue mais s'est avérée indispensable. Nous comptons sur la participation de chacun afin de poursuivre l'avancée de ce beau projet qu'attend notre résidence.

Veillez noter que le vote par correspondance sera disponible sur le site internet de la résidence <https://soupizet.neotimm.com/extranet/login> **Nous invitons ceux qui ne peuvent pas se déplacer à voter jusqu'à 4 jours avant la date de tenue de l'AGE sur le site.**

La délégation de pouvoir est toujours disponible pour ceux qui souhaitent être représentés lors de l'AGE.

Nous tiendrons d'ailleurs cette AGE par visio sur le lien suivant <https://meet.google.com/cap-mqnj-rzo>

Enfin, le PV de l'AG du 05 mai vous sera communiqué prochainement. La raison de ce décalage est le fait de programmer cette nouvelle AGE car certains points votés ne sont pas applicables.

### **d. Le planning général de la rénovation**

Nous tenons à garder le cap. Cela ne devrait pas trop impacter le planning de notre projet :

- Vote AGE septembre 2022 ;
- Présentation des prêts en septembre ;
- Appel de charge définitif du montant final des travaux, options individuelles comprises fourni par le Syndic après la tenue de ce vote. Ce document pourra être présenté à votre banque mais vous pouvez déjà présenter le tableau ci-joint ;
- Date limite de règlement à prévoir pour fin octobre ;
- Démarrage des travaux pour la fin de l'année.
- Dépôt du dossier MaPrimeRénov réalisé ce 30 juin 2022

Merci à tous pour votre compréhension.

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 et **vous souhaite à toutes et à tous d'excellentes vacances estivales.**

Bien à vous,  
le Conseil Syndical élu sur le mandat 2022/2023.