

Chers copropriétaires,

Nous tenons à vous remercier pour votre participation massive à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 septembre 2022.

Nous y sommes, les travaux sont votés avec la révision des prix ainsi que les nouveaux prêts collectifs aux taux actuels des marchés.

Le Conseil Syndical avec le Syndic Soupizet et L'Ingénierie Financière IdF Energies vous présentent cette Newsletter N°14 afin de vous détailler les moyens de règlement mis en place pour ces grands travaux.

Le Conseil Syndical tiendra une permanence le **vendredi 21 octobre à partir de 18h** dans la salle du **sous-sol du bâtiment G pour répondre à vos questions**, tant sur les points courants que sur les Grands travaux.

Si vous avez des questions ou des idées pour faire évoluer le règlement intérieur et règlement de copropriété, venez nous en parler !

De même une **permanence en visio sera tenue le lundi soir 24 octobre** sur le lien : <https://meet.google.com/cap-mqnj-rzo>

Enfin, IdF Energies tiendra ses permanences 2 après-midis courant novembre dans la salle du sous-sol bâtiment G. Les dates seront confirmées avec l'envoi des dossiers de souscription aux prêts collectifs.

M. Tranain d'IdF Energies reste joignable par mail à vitry-rosiers@idf-energies.fr

Vous pouvez déjà lui signaler votre intention de souscrire aux prêts collectifs.

Le Syndic est aussi disponible à h.deschemin@soupizet-immobilier.com

1/ Appels de charge du 4^{ème} trimestre 2022

Nous avons voté en AGE (23/09/2022) l'annulation des appels de charges liés aux grands travaux des années précédentes correspondant à 101 000 € (non compris les 1 440 € payés sur les charges courantes 2018 ne pouvant être annulés). Ces fonds étant récoltés par les anciens Syndics, ils sont donc restitués.

Vous avez reçu un montant créditeur sur les charges courantes correspondant à :

	T4 (67 tantièmes)	T3 (57 tantièmes)	T2 (47 tantièmes)
Montant créditeur	- 676,70 €	- 575,70 €	- 474,70 €

NOTA : Ces fonds sont crédités sur les charges courantes afin de présenter à la banque une situation globale de la résidence, saine.

Concernant les 2% du montant des travaux appelés en début d'année correspondant à 66 672.05 €, ils sont annulés et non affichés sur l'appel de charges du 4^{ème} trimestre daté du 04/10/2022. Pour ceux qui ont réglé cette somme elle passera en déduction du montant des grands travaux qui va être appelé sur l'appel de charges grands travaux.

	T4 (67 tantièmes)	T3 (57 tantièmes)	T2 (47 tantièmes)
Montant créditeur	- 446,70 €	- 380,03 €	- 313,36 €

Concernant les appels travaux des balcons pour 50 000 €, ils ont été annulés en assemblée générale. Pour ceux qui les ont réglés, cette somme passera au crédit de l'appel de charge destiné à provisionner le compte livret LOI ALUR. Pour rappel tous les ans nous votons un budget de 20 000 € loi ALUR, pour ceux qui ont payé leur part des 50 000 € vous n'aurez pas à payer ce quote-part loi ALUR chaque trimestre sur environ 2,5 ans nommé « Fonds travaux - Appel N° 4/4 » sur vos appels.

	T4 (67 tantièmes)	T3 (57 tantièmes)	T2 (47 tantièmes)
Montant créditeur	- 335,00 €	- 285,00 €	- 235,00 €

Pour les copropriétaires dont le reste à payer est positif, nous vous invitons à régler sans délais les sommes restants dues pour apurer vos charges, car à défaut vous ne pourrez pas bénéficier du crédit collectif pour le financement de vos travaux.

2/ Montant des Grands travaux

Vous recevrez un nouvel appel de charges nommé « Grands travaux » daté du 24/10/2022 correspondant à : offre de base + options collectives + frais annexes compris Options Individuelles.

Les fonds devront être versés sur votre compte de copropriété avant le 30 novembre 2022.
(sauf pour les copropriétaires souhaitant souscrire aux prêts collectifs proposés)

Rappel du montant à payer (hors montant des options individuelles à ajouter) :

Total travaux rénovation SANS prise en compte des aides financières	T4 (67 tantièmes)	T3 (57 tantièmes)	T2 (47 tantièmes)
Coûts "Offre de base" + "Frais annexes" + "Options Collectives" / appartement (€ TTC)	26 253,72 €	22 335,26 €	18 416,79 €

	T4 (67 tantièmes)	T3 (57 tantièmes)	T2 (47 tantièmes)
Avance de fond déjà réglée par copropriétaire	-1 133,05 €	-963,94 €	-794,83 €

Aides ANAH estimées (En attente validation fin 2022) **-800 000,00 €**

	T4 (67 tantièmes)	T3 (57 tantièmes)	T2 (47 tantièmes)
Estimation d'aide collectives ANAH par copropriétaire	-5 360,00 €	-4 560,00 €	-3 760,00 €

Total AVEC prise en compte aides et appels de fonds déjà réglés	T4 (67 tantièmes)	T3 (57 tantièmes)	T2 (47 tantièmes)
Reste à payer (Hors option individuelles) / appartement (€ TTC)	19 760,67 €	16 811,32 €	13 861,96 €

Sur lequel peut s'ajouter les aides suivantes pour les copropriétaires éligibles, à savoir :

Aides Individuelles complémentaires
pour copropriétaire aux Revenus Modestes **-1 750,00 €**

Aides Individuelles complémentaires
pour copropriétaire aux Revenus très Modestes **-2 500,00 €**

Vous trouverez aux points suivants des explications complémentaires sur le paiement des travaux.

L'objectif des prêts Collectifs décrits dans cette NewsLetter est de faciliter l'accès à tous aux travaux de rénovation.

3/ Détail des différents moyens pour régler le montant des travaux

Solution 1 / Régler en direct l'intégralité du montant soit

T4 (67 tantièmes)	T3 (57 tantièmes)	T2 (47 tantièmes)
19 760,67 €	16 811,32 €	13 861,96 €

Attention, ce montant ne prend pas en compte vos Options Individuelles qui doivent être ajoutées.

Solution 2/ Régler le montant éligible avec le prêt collectif à taux zéro

Lors de la dernière AGE a été voté un nouveau **prêt collectif « ECO-Prêt à Taux Zéro(PTZ) COPRO – PERF. GLOBALE »** avec La Caisse d'Épargne Ile-de-France, qui est proposé avec une TAEG à 0,35% sur 20 ans (Caution obligatoire comprise).

Le montant de ce prêt proposé sur la partie des travaux éligible au Prêt à Taux Zéro. Les travaux de performance énergétique représenteront environ **66% du montant total des travaux collectifs** et un prorata des frais annexes soit :

T4 (67 tantièmes)	T3 (57 tantièmes)	T2 (47 tantièmes)
17 327,46 €	14 741,27 €	12 155,08 €

Correspondant à environ :

	T4 (67 tantièmes)	T3 (57 tantièmes)	T2 (47 tantièmes)
Mensualité	75 €/mois	63,80 €/mois	52,60 €/mois
Coût du prêt sur 20 ans	614 €	522 €	430 €

Comme vous pouvez le voir les frais bancaires sur ce prêt sont extrêmement bas, ce prêt est donc très intéressant financièrement.

Nota : Les montants présentés ci-dessus ne prennent pas en compte les options individuelles, qui sont en partie éligibles (en particulier les fenêtres). Vous aurez l'information de l'éligibilité sur ce prêt de vos options Individuelles sur votre proposition de prêt.

Nota : Ce prêt collectif à taux zéro vous est proposé par la copropriété, avec des prélèvements **uniquement trimestriels**.

Veillez noter que pour toute vente d'appartement, ou souhait de solder ce prêt, vous êtes en mesure de le **rembourser en une fois sans frais**.

Solution 3/ Régler le solde par un prêt complémentaire

Si vous avez compris la description ci-dessus, il reste à régler la différence entre le montant « reste à charge » et le montant du prêt à taux zéro (ECOPTZ), correspondant à :
Attention, ce montant ne prend pas en compte vos options individuelles.

T4 (67 tantièmes)	T3 (57 tantièmes)	T2 (47 tantièmes)
19 760,67 – 17 327,46 = 2 433,10 €	16 811,32 – 14 741,27 = 2 070,05 €	13 861,96 – 12 155,08 = 1 706,88 €

Lors de la dernière AGE a été voté un nouveau **prêt Collectif « COPRO 1 »** avec La Caisse d'Epargne Ile-de-France, qui **permet à chaque copropriétaire d'emprunter ce dernier montant pour finaliser le règlement des grands travaux.**

Il est proposé avec une TAEG à 2.56 % sur 20 ans, soit :

	T4 (67 tantièmes)	T3 (57 tantièmes)	T2 (47 tantièmes)
Mensualité	13 €/mois	11 €/mois	9 €/mois
Coût du prêt sur 20 ans	675 €	575 €	475 €

Veillez noter que pour toute vente d'appartement, ou souhait de solder ce prêt, vous êtes en mesure de le rembourser en une fois avec frais (1 semestre d'intérêt sur le capital remboursé avec comme plafond 3% de capital restant dû).

Nota : Les montants présentés ci-dessus ne prennent pas en compte les options individuelles. Vous aurez l'information de l'éligibilité sur ce prêt de vos options Individuelles sur votre proposition de prêt.

Nota : Ce prêt collectif complémentaire « COPRO 1 » avec Caisse d'épargne Ile-de-France pourra aussi être proposé avec des durées plus courtes qui restent à confirmer par la banque.

Durée années	3	5	7	10	12	15	20
TAEG	2,49%	2,55%	2,55%	2,57%	2,58%	2,57%	2,56%

Nota : vous pouvez également financer la part restante (après le prêt à taux zéro - ECOPTZ) par votre apport personnel ou en souscrivant un autre prêt (négocié par vos soins).

Rappel : L'obligation est de verser les fonds sur votre compte de copropriété avant le 15 novembre 2022.

Nota : pour tous ceux qui s'engagent avec les prêts collectifs décrits ci-dessus sur l'intégralité du montant des travaux, vous n'aurez aucune avance de fonds à réaliser, uniquement le règlement des mensualités à réaliser sur la durée du prêt.

4/ Explications sur le prêt collectif de l'Aide ANAH MaPrimeRénov'

Comme nous vous en avons parlé, un dossier a été déposé fin juin 2022 auprès de l'Anah. Nous attendons sous peu la validation de notre dossier de Rénovation Global avec une participation d'un montant de :

Aides ANAH estimées (En attente validation fin 2022)	-800 000,00 €		
Estimation d'aide collectives ANAH par copropriétaire	T4 (67 tantièmes)	T3 (57 tantièmes)	T2 (47 tantièmes)
	-5 360,00 €	-4 560,00 €	-3 760,00 €

Ce montant sera versé à la copropriété quelques mois après la fin des travaux.

Afin de payer les entreprises jusqu'à la fin des travaux nous devons emprunter ce montant (voté lors de l'AGE du 23/09/2022) sur un **prêt collectif « Relais Avance/Subvention Copro »** avec la Caisse d'Epargne Ile-de-France à un taux TAEG de 2,25% sur une courte durée (période entre les derniers mois des travaux et date de versement des fonds de cette aide par l'Anah). Nous n'aurons à payer que les intérêts bancaires de ce prêt. De sorte à ne pas avoir, nous copropriétaire, à avancer ce montant.

Le montant des aides estimées ci-dessus est donc bien déduit du reste à payer pour le 15 novembre 2022.

Nota : le coût de ce prêt est estimé à 50 000 € est déjà déduit du montant des aides qui seront déduites des appels de charges soit 850 000 € - 50 000 = 800 000 € réparti aux tantièmes.

5/ Constitution du dossier de souscriptions aux prêts collectifs avec pièces à fournir.

Pour les copropriétaires qui souhaiteront répondre au recensement à venir et à jour de leurs charges (sans retard de plus de 2 trimestres sur les 12 derniers mois), il faudra renvoyer au syndic

- Le bulletin d'adhésion avec les pièces suivantes en format A4 :
 - **ORIGINAL** (à renvoyer par voie postale) du bulletin d'adhésion complété et signé par le(s) propriétaire(s) du lot, indiquant :
 - le montant du financement demandé (dans la limite de leur quote-part des travaux votés), auquel seront ajoutés les frais de dossier et de garantie
 - la durée choisie (en fonction du montant demandé)
 - **ORIGINAL** (à renvoyer par voie postale) de l'autorisation de prélèvement SEPA,
 - RIB pour le prélèvement des échéances de(s) l'emprunteur(s), ou de la personne morale (SCI...)
 - photocopie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité pour chacun des propriétaires
 - justificatif de domicile de moins de 3 mois (EDF, eau, téléphone fixe...)
 - dernier avis de taxe foncière (dans son intégralité) du local concerné par la demande de financement (ou attestation notariée si propriétaire depuis moins d'un an)
- Le mandat de prélèvement SEPA
- L'état patrimonial à renseigner uniquement par les copropriétaires empruntant une quote-part supérieure ou égale à 47 500 €

Les copropriétaires ont un délai de deux mois maximum, suite à la date d'envoi du compte rendu d'AG (compte-rendu d'AG devant être notifié aux copropriétaires dans un délai maximum d'un mois après l'AG), pour retourner leur dossier au syndic (loi Warsmann), **soit un retour avant le 30/11/2022.**

Attention sur ce point, nous vous rappelons que le crédit collectif n'est instruit par la banque qu'à partir du moment où toutes les pièces demandées à tous les potentiels emprunteurs ont bien été jointes. Le syndic prendra soin dans les 72 heures qui suivent la réception du dossier d'un copropriétaire d'analyser celui-ci et faire un retour au copropriétaire si des pièces sont manquantes. Pour ne pas pénaliser l'ensemble de la résidence, si un dossier n'est pas complet malgré la relance faite par le syndic pour le 30.11.2022, le dossier sera rejeté et le copropriétaire ne pourra pas bénéficier du crédit collectif.

Soyez donc vigilants sur bien remplir votre dossier et surtout joindre les pièces nécessaires déjà listées dans cette newsletter

6/ Démarrage des travaux

Les marchés sont signés depuis début octobre. Les entreprises ont donc commencé à réaliser leurs dossiers techniques, commandes de matériaux, plans d'exécution et validations des plans par le bureau de contrôle : cela durera 2 mois.

Il nous reste plus qu'à trouver l'intégralité des fonds pour démarrer les travaux.

Les dossiers de demande de prêt collectif seront déposés fin novembre.

Nous comptons sur vous tous pour transmettre des dossiers complets dès le début afin de ne pas perdre de temps sur la validation des dossiers et ainsi sur le déblocage des fonds.

L'objectif est de poser le premier panneau d'isolation en début d'année 2023.

La durée du chantier est prévue sur 13 mois. Soit une fin de chantier à mai 2024 avant les JO.

Nous comptons sur la participation de **TOUS** sur cette phase de financement ainsi que sur la phase de travaux à venir. D'ailleurs nous préparerons une nouvelle newsletter avec les entreprises pour vous expliquer le déroulement des travaux, besoin de l'accès aux parties privatives pour la nouvelle ventilation, accès aux cages d'escalier durant la pose du nouveau carrelage et bien d'autres.

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

Accompagné pour cette NewsLetter N°14
par Mme PAPADOPOULOU (Architecte),
Mme & M. SOUPIZET (Syndic), M. TRANAIN (IdF Energies),
que nous remercions tout particulièrement.