

Chers copropriétaires,

Nous y arrivons finalement ! Cette NewsLetter N°15 est là pour vous l'annoncer :

Les travaux démarrent bel et bien.

Après tant d'échanges, votes, choix de couleur, dossiers administratifs, aides financières, commandes d'Options Individuelles ... toute l'équipe du Conseil Syndical avec le Syndic SOUPIZET, l'Ingénierie Financière IdF Energies, le Cabinet ARCHITECTURE PELEGRIN ainsi que les entreprises SBEPI, MPO, SOTRELEC, MEDERREG et LCTP vous le confirment : les travaux débuteront officiellement le **1^{er} mars 2023**.

Un échantillon d'isolant est d'ailleurs en cours de pose sur la façade sud de la loge des gardiens afin de vous donner un aperçu des matériaux et couleurs utilisés.

Nous comptons sur l'ensemble des copropriétaires ainsi que des locataires pour participer au bon déroulement des travaux, notamment le respect des différents points qui sont décrits ci-dessous. Nous vous invitons à en prendre connaissance et à conserver ce document.

Nous démarrons d'ailleurs par la tenue **d'une réunion d'information le lundi 20 février prochain à 20h00 en visio** sur le lien habituel : <https://meet.google.com/cap-mqnj-rzo>

1/ Règlement des fonds

Vous avez chacun fait le choix soit de souscrire à l'Éco-PTZ et/ou de payer en direct les fonds. Nous remercions l'ensemble des copropriétaires.

Les quelques retardataires sont lancés en procédure avec mise en demeure de règlement et si refus de règlement les suites juridiques seront lancées. C'est un point difficile à admettre pour certains mais la copropriété a voté à la majorité ces travaux. Chacun doit donc participer financièrement à ces travaux de rénovation énergétique ou bien quitter la résidence par la vente de son appartement.

Concernant les souscripteurs à l'Éco-PTZ vous recevrez sous peu un courrier résumant votre souscription avec le montant de votre quote-part Grands Travaux + Options Individuelles - Aides Collectives - Aides Individuelles. Pour toute observation vous pourrez contacter M. TRANAIN d'IdF Energies par mail à vitry-rosiers@idf-energies.fr ou téléphone 01 83 65 36 48.

Le prélèvement des mensualités de ce prêt se tiendra avec appel trimestriel en complément des charges habituelles de copropriété, sur une durée de 20 ans.

NOTA au 15/02 est tenu un crédit en appel de charge vous permettant le remboursement des aides Collectives Anah d'un Montant de 1 095 915 € répartis au tantième.

Cela veut dire pour ceux qui ont réglé comptant les travaux, vous n'êtes plus créancier.

Concernant les copropriétaires ayant souscrit à l'Éco-PTZ le déblocage du prêt (versement sur le compte travaux de la copropriété) devrait se faire fin mars ou début avril, et les 1^{ers} remboursements des échéances à partir de juillet.

Concernant les copropriétaires éligibles aux aides individuelles d'un montant de 2 500 € (revenus très modeste) ou 1 750 € (revenu modeste), cette aide étant versée qu'à la fin des travaux vous devez verser au plus tôt les 30% non préfinancés. Ils ne sont pas du tout pris en charge par la Caisse d'Épargne sur le prêt d'avance des aides, seulement 70% du montant est éligible à ce prêt.

Ce montant de $2\,500 \times 30\% = 750$ € ou $1\,750 \times 30\% = 525$ € est à avancer, dès maintenant, comme un règlement de charge, sur votre compte de la copropriété. Il vous sera re-crédité à la fin des travaux lors du versement final de l'ensemble des aides à la Copropriété.

2/ Déroulement des travaux

Depuis le 1^{er} janvier nous sommes dans la phase études / préparations des travaux pour une durée de 2 mois.

Nous vous présentons les grandes lignes actées, à savoir :

- Travaux d'isolation réalisés par bâtiment, commençant par les cages d'escalier AB du fait des grandes dégradations des balcons, afin de les rendre accessibles pour cet été. Suivront les bâtiments CD, puis EF et pour finir GHI.
- La durée totale des travaux est prévue pour 12 mois + 1 mois de levée des réserves, soit 3 mois par bâtiment. Livraison le 31 mars 2024 prêt pour les JO 2024 !!!
- Le traitement des cages d'escalier avec la réfection totale des sols (retrait des résines et carrelage en dessous) puis pose d'un carrelage neuf, nécessitera une cohabitation dans les cages. Une note explicative vous sera transmise prochainement.

3/ Sécurité pendant les travaux

Ce point devrait être positionné en premier sur cette NewsLetter car durant 1 an nous allons être en cohabitation quotidienne avec des équipes intervenant dans notre résidence.

Nous demandons à tous d'être attentif et d'apporter une vigilance toute particulière à la surveillance des enfants.

Nous précisons bien qu'**aucun résident de la copropriété ne pourra accéder aux zones délimitées des travaux**. La responsabilité incombe aux parents si un enfant pénètre dans la zone chantier.

Les compagnons travailleront sur la plage horaire 8h et 17h du lundi au vendredi. Une adaptation pourra être tolérée pour des périodes de canicule. Les travaux bruyants seront limités mais nous devons les accepter car ils sont nécessaires.

A noter qu'une base vie pour les compagnons des entreprises sera installée sur le carré de pelouse centrale de la résidence. Il y sera installé des vestiaires, toilettes, douches, espace restauration nécessaires pour le respect des conditions de travail des équipes en place. L'accès y sera interdit aux résidents. Une entreprise de nettoyage interviendra hebdomadairement aux frais des entreprises. Le gardien n'aura pas à y intervenir.

De même, une zone de conteneurs sera implantée sur le terrain de basket, avec des clôtures de barrière HERAS : aucune circulation piétonne ne sera autorisée

Point important !

Le local vélo actuel du sous-sol bâtiment G sera réquisitionné pour le stockage de matériel des entreprises. Nous prions tous les copropriétaires ayant un stockage dans ce local de déplacer leurs vélos dans un autre local, sur toute la durée des travaux, privilégier les caves personnelles.

Des stockages de matériaux, notamment l'isolant (matériaux léger mais volumineux), seront entreposés sur les espaces verts de la résidence. Des rubalises ou barrière Heras seront mises en place autour.

Nous rappelons d'ailleurs que l'accès à ces pelouses est interdit dans le règlement de copropriété et le restera pour les copropriétaires afin de limiter tout risque d'accident.

En cas de dégradations des espaces verts, portail, porte de garage ... les intervenants devront la restitution de ces espaces à leurs frais à la fin des travaux. Ainsi un état des lieux avec le Syndic, Conseil Syndical, les gardiens et les entreprises sera réalisé avant fin février pour une mise à disposition des espaces avant le démarrage des travaux.

Concernant les échafaudages : tout accès y est STRICTEMENT INTERDIT, sauf aux salariés du groupement de l'entreprise SPEBI. Ces échafaudages sont d'ailleurs équipés d'alarme intrusion. Tout contrevenant risque des poursuites avec amendes.

Toutefois une dérogation écrite signée des 2 parties pourra être utilisée comme par exemple pour l'intervention d'une entreprise pour la mise en place d'un système de vidéosurveillance pour notre résidence.

4/ Stationnements

ATTENTION, en cas de non-respect des avertissements via les diverses affiches concernant les interdictions de stationner, les entreprises ne seront pas tenues responsables d'éventuelles dégradations sur les véhicules.

D'ailleurs pour tout stationnement gênant l'appel de la fourrière sera réalisé. Le respect des règles de stationnement est une priorité pour le bon déroulé des travaux, la rotation des camions.

5/ Benne de chantier

Des bennes de chantier seront mises en place. **Nous indiquons qu'elles sont réservées UNIQUEMENT aux entreprises.**

Aucun copropriétaire ne pourra y déposer ses encombrants, sous peine de poursuites et amendes.

Nous profitons de cette NewsLetter pour rappeler qu'il est mis en place un **ramassage des encombrants une fois par mois**.

Afin de ne plus perdre de place de stationnement, nous arrêtons le principe mensuel d'évacuation avec le stockage sur une à deux places voiture, mais appliquons la réglementation : **mise en place, uniquement la veille au soir**, sur le trottoir de la rue Gabriel Péri, des encombrants.

Nous n'accepterons plus le stockage dans la résidence, tout contrevenant se verra sanctionné. Un affichage sera réalisé afin de vous informer des dates.

6/ Intervention dans les appartements

Il y aura **au minimum une intervention de l'entreprise MEDERREG dans chaque appartement**, notamment concernant les réglages des ventilations avec le traitement des entrées d'air (bouche d'entrée d'air des fenêtres), la circulation d'air dans les pièces (réglage des soubassements des portes) et l'extraction d'air des Salles de bains / Cuisine qui doivent garantir la conformité du renouvellement d'air. **Cette intervention est obligatoire** pour obtenir la certification des travaux d'économie d'énergie et ainsi les Aides de l'Anah.

Toute personne refusant de donner l'accès à son appartement se verra poursuivie pour non-respect de la mise aux normes de son appartement par rapport aux travaux de rénovation de la résidence votés.

Une seconde intervention concernera vos choix d'Options Individuelles signés lors la mise à jour des Plans Bon de Commande adressés en fin d'année 2022.

Nota : Votre plan signé sera disponible sur votre compte privé du site internet du Syndic Soupizet www.soupizet-immobilier.com

L'entreprise MPO gèrera ce point avec une prise de rendez-vous par téléphone pour convenir d'un passage dans les appartements pour la prise de cotation (février-mars) mais aussi pour la pose (date non connue à ce jour mais assez rapidement).

Certains ont commandé des travaux nouvelles fenêtres / porte d'entrée / barreaudage / électricité des caves. Ils seront réalisés avant la pose de l'isolation. Concernant les persiennes / stores ils seront quant à eux posés après l'isolation.

Pour les copropriétaires n'ayant pas passé de commande à ce jour sur les Options Individuelles, vous pouvez toujours ajouter de nouvelle prestation en passant une commande en direct avec MPO ou un autre prestataire.

Mais attention, **rappel du règlement, avant toute pose de menuiserie** (porte, fenêtre, persienne, store) **le devis doit être contrôlé et validé par le Syndic** afin que l'aspect extérieur du modèle qui sera mis en place respecte le cahier des charges de la résidence et conserve l'homogénéité de la résidence. Toute menuiserie ne respectant pas l'architecture du bâtiment devra être déposée et remplacée aux frais du copropriétaire.

Lors des travaux sur votre bâtiment, **les balcons et coursives devront être libérés de tout stockage**. Vous arrangez avec un copropriétaire d'un autre bâtiment si vraiment vous avez des plantes d'extérieures.

Mais sachez que l'ensemble doit être libéré car une résine d'étanchéité sera posée sur ces balcons et coursives. D'ailleurs pour ceux qui ont un carrelage, ce dernier sera retiré, sans frais supplémentaire, par l'entreprise intervenante lors du retrait et remplacement des garde-corps.

7/ Communication lors des travaux

Pour tous ceux souhaitant des informations nous vous invitons à échanger par mail avec le Conseil Syndical à les.rosiers.vitry@gmail.com

Une diffusion de Compte-Rendu de chantier sera tenue par mail sur la même liste de diffusion que cette NewsLetter, ainsi que sur le site de la résidence. Des versions papiers seront aussi présentes chez les gardiens pour ceux ne pouvant accéder à la version numérique.

La salle de réunion actuelle (sous-sol Bâtiment G) restera une salle de réunion tant pour le chantier que pour la copropriété. Nous y tiendrons des permanences afin d'échanger sur l'avancement des travaux.

Un livret de doléances est disponible chez le gardien afin que chacun puisse s'exprimer.

Un tableau d'affichage sera tenu par l'entreprise SPEBI pour expliquer les grandes dates et principaux déroulements des travaux. Des affichages seront aussi tenus au pied de chaque cage d'escalier notamment pour la réfection des cages et rappel des consignes d'accès qui y seront imposées.

Veillez noter que la prochaine **Assemblée Générale Ordinaire se tiendra le vendredi 23 juin 2023**, merci de réserver la date et d'apporter vos suggestions d'Ordre du Jour au Conseil Syndical ou Syndic.

Nous comptons sur la participation de **TOUS** dans cette phase de travaux qui débute et vous disons à très vite pour échanger sur l'avancée de ces travaux.

Bien à vous,

le Conseil Syndical élu sur le mandat 2022/2023,

Accompagné pour cette NewsLetter N°15
par M. Adrien PELEGRIN (Maître d'œuvre),
Mme & M. SOUPIZET (Syndic), M. TRANAIN (IdF Energies)
ainsi que pour les entreprises
M. URFALINO (MPO), M. RIBEIRO (SPEBI), M. FIGUERA (SOTRELEC),
M. CLERICI & M. MOTUT (MEDERREG) et M. EDMOND (Bureau de Contrôle Technique)
que nous remercions tout particulièrement.