


ACHETER VOTRE LOGEMENT une opportunité à saisir

A close-up photograph of a woman's hand holding a set of keys. The woman is smiling and looking towards the camera. She is wearing a light blue button-down shirt. The background is a soft, out-of-focus orange and yellow.

Devenez propriétaire
à des conditions
avantageuses



Vous avez l'opportunité de **devenir propriétaire**

Une grande majorité des Français souhaitent acquérir leur logement car devenir propriétaire est synonyme de placement financier, de sécurité pour l'avenir et de promotion sociale. Pourquoi pas vous ?



Vous êtes attaché à votre cadre de vie ?

Pour répondre à cette aspiration, comme pour s'inscrire dans les orientations du gouvernement, la société a décidé de développer son programme de vente de logements.

Avec l'accord des Préfets et des Maires concernés, nous avons sélectionné des résidences agréables, bien situées, en bon état et aux logements confortables, pour proposer une **offre qualitative** à nos locataires. Votre résidence fait partie de cette sélection.

- **Vous avez la possibilité de devenir propriétaire sans avoir à déménager** ni à changer vos habitudes quotidiennes. C'est pratique ! De plus, vous savez parfaitement ce que vous achetez puisque vous connaissez depuis longtemps votre logement et votre résidence.
- **Vous réalisez un placement financier solide** : l'immobilier est depuis longtemps l'investissement le plus sûr. Finis les loyers chaque mois : vous constituez un capital qui est une sécurité pour votre avenir. Et à terme, vous pouvez léguer un patrimoine à votre famille.
- **Vous profitez d'un prix de vente avantageux**, inférieur au prix du marché. Et vous disposez d'une sécurité : en cas de difficultés survenant dans les 5 ans qui suivent l'achat, nous vous proposons, sous certaines conditions (voir p.7), de racheter votre logement et de vous reloger dans l'une de nos résidences.
- **Enfin, vous êtes libre d'aménager votre logement à votre goût**. Vous améliorez ainsi votre confort tout en augmentant la valeur de votre bien. Et en tant que copropriétaire, vous participez aux décisions prises sur la gestion et l'entretien de votre résidence.

***Devenir propriétaire vous intéresse ?
Lisez attentivement ce livret.***

Votre équipe de gérance et votre conseiller de vente sont ensuite à vos côtés pour répondre à vos questions et vous accompagner.

Vous bénéficiez d'une **offre d'achat avantageuse**

En acquérant votre logement, vous devenez également propriétaire des locaux privatifs qui lui sont éventuellement associés (cave, garage, parking...) ainsi que d'une partie des espaces communs de la résidence.



Notre offre de vente comprend ainsi :

- le **logement** que vous habitez actuellement
- le **garage** que vous louez actuellement
- une partie des **espaces communs** de la résidence

Un prix de vente très compétitif

Votre bailleur vous fait profiter d'un prix de vente préférentiel pour vous permettre d'accéder plus facilement à la propriété. Nous avons donc fixé un prix de vente sensiblement inférieur à celui du marché. Notre volonté est de vous permettre de devenir propriétaire sans compromettre votre taux d'effort (rapport entre les dépenses liées à l'habitation et les revenus du foyer).

Pour fixer ce prix de vente, nous avons pris comme référence le prix de l'immobilier dans votre secteur d'habitation et lui avons appliqué une décote importante. Le prix obtenu est celui qui est proposé aux locataires de votre résidence. D'un logement à l'autre, le prix de vente varie légèrement suivant les caractéristiques de l'appartement : surface, typologie, étage, orientation...

Le prix de vente de votre logement vous sera communiqué par votre conseiller de vente lors de sa visite à votre domicile.

Nous vous accompagnons à **toutes les étapes de l'achat**

Le processus
d'achat de votre
appartement
dure entre 3 et
4 mois environ.



Tout d'abord, bien vous informer

1 Vous êtes invités à une réunion d'information pour recevoir toutes les explications sur le projet: les raisons de la vente, les avantages que cela peut représenter pour vous, les démarches à effectuer, votre futur statut de copropriétaire...

2 Votre conseiller de vente vous rencontre chez vous pour vous donner une information personnalisée et vous conseiller. Il appartient à une société spécialisée dans la vente de logements sociaux, que nous avons missionnée pour vous accompagner tout au long du processus d'acquisition de votre logement.

Si vous êtes candidat à l'achat:

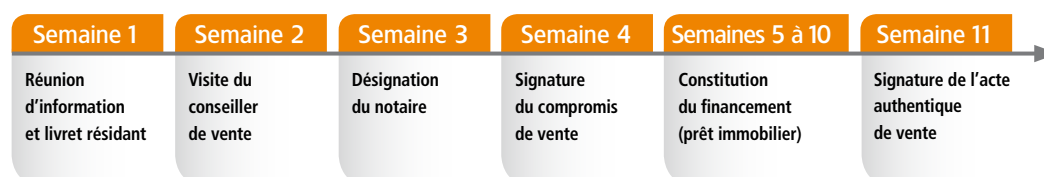
3 Un notaire est désigné pour établir les documents nécessaires et contractualiser la vente. Pour faciliter les démarches, nous vous proposons de désigner le notaire qui intervient habituellement sur nos opérations. Vous pouvez aussi, si vous le souhaitez, désigner votre propre notaire.

4 Vous signez un compromis de vente pour notifier votre intention d'acheter. Ce document décrit le bien immobilier et précise le prix d'achat. En cas de renoncement, vous disposez d'un délai de 7 jours pour vous rétracter. Le notaire vous donnera une information détaillée sur les modalités de rétractation. Vous pouvez aussi consulter l'article L271-1 du CCH.

5 Vous faites une demande de prêt immobilier auprès de la banque de votre choix. La banque vous communique un plan de financement qui vous indique le montant et la durée de vos remboursements mensuels. Elle vous délivre également une offre de prêt, que vous devez transmettre au notaire dans les 45 jours qui suivent la signature du compromis de vente.

6 Vous signez l'acte authentique de vente chez le notaire. Cette signature intervient environ trois mois après la signature du compromis de vente : une fois votre prêt accordé, c'est le temps nécessaire à la banque pour mettre les fonds à disposition.

Combien de temps dure le processus d'achat ?



**Félicitations,
vous êtes
propriétaire !**

À chaque étape, votre conseiller de vente vous informe,
vous conseille et vous accompagne dans vos démarches. N'hésitez pas à le contacter !
Son nom et ses coordonnées sont indiquées en avant dernière page de ce livret.

Vous avez le choix entre plusieurs **formules de financement**



Pour financer votre achat, il vous faut demander un prêt immobilier. Vous pouvez vous adresser à une banque ou bien à un courtier.

Votre banque vous connaît bien et pourra vous faire une offre de prêt adaptée à votre situation. Toutefois, n'hésitez pas à étudier d'autres offres en rencontrant d'autres banques.

Vous pouvez aussi faire appel à un **courtier** : c'est un professionnel qui se charge de négocier pour vous un prêt avec une banque.

Plusieurs types de prêts existent, dont voici les principaux. Pour les comparer, soyez attentifs au taux effectif global (TEG) indiqué : il intègre le montant du prêt mais aussi les frais annexes (intérêts, frais de commissions, frais de dossier, frais d'assurances...).

Le PEL et le CEL	Ces prêts sont accordés aux détenteurs d'un Plan d'Épargne Logement ou d'un Compte Épargne Logement. Leur montant dépend des intérêts acquis par le capital placé et de la durée de remboursement prévue.
Le PTZ+ (sous conditions)	Le Prêt à Taux Zéro Plus s'adresse aux personnes non-propriétaires souhaitant acquérir leur résidence principale. Il est proposé par l'État sans frais de dossier. Il prend en compte le montant des revenus, la composition familiale, la localisation de votre habitation, son type et sa performance énergétique.
Le prêt 1 %	Il est accessible aux salariés dont l'entreprise contribue à l'effort de construction en versant une participation aux organismes du 1 % logement. Il peut être accordé pour l'achat d'une résidence principale, neuve ou ancienne.
Les crédits amortissables	Ils proposent deux types de taux : fixe ou révisable. Les mensualités comprennent le remboursement d'une partie du capital emprunté et des intérêts portant sur la partie du capital non encore remboursé.

Pour trouver l'offre qui vous convient le mieux, n'hésitez pas à en discuter avec votre conseiller de vente.

Les conditions de l'achat **et vos garanties**

La vente de logements sociaux, à des conditions privilégiées, a pour objectif de permettre aux locataires d'accéder à la propriété et donc de progresser dans leur parcours résidentiel.



Dans ce but, l'offre de vente s'adresse prioritairement aux personnes souhaitant acquérir leur logement pour l'habiter, et non pour en tirer un bénéfice en le revendant ou en le louant à court terme.

Pour garantir cet objectif, la loi a fixé deux conditions à l'achat de votre logement :

- **si vous décidez de vendre votre logement** dans les 5 ans qui suivent l'achat, vous devez en informer votre ancien bailleur, qui bénéficie d'un droit prioritaire de rachat. En cas de vente à un tiers, vous devez

verser à votre ancien bailleur l'éventuelle plus-value réalisée (différence entre le prix auquel vous vendez votre logement et le prix auquel vous l'aviez acheté) ;

- **si vous décidez de louer votre logement** dans les 5 ans qui suivent l'achat, vous devez fixer un loyer qui respecte les plafonds HLM.

Au terme de cette période de 5 ans, vous êtes libre de vendre ou louer votre logement aux conditions que vous souhaitez, sans avoir à reverser de plus-value au bailleur en cas de vente.

Vous bénéficiez de garanties en cas de difficultés.

Pour sécuriser votre parcours de nouveau propriétaire, nous avons souhaité vous faire bénéficier d'un dispositif de sécurité. Celui-ci s'applique si votre situation personnelle se dégrade dans les cinq ans qui suivent l'achat du logement en raison d'un divorce, d'une invalidité, d'un décès ou d'une période de chômage supérieure à un an.



Nous vous proposons de racheter votre logement.

Si cette option vous intéresse, nous vous proposons un prix de rachat correspondant à 80 % du prix auquel vous avez acquis le logement. Sont éventuellement déduits de ce prix les frais nécessaires, le cas échéant, à la remise en état du logement ainsi que les frais liés à la procédure de rachat.



Nous vous proposons de vous reloger dans l'une de nos résidences

en tant que locataire, selon les conditions de la réglementation. La résidence qui vous sera proposée se situera dans un rayon de 70 km maximum par rapport à votre lieu de vie.

Félicitations, vous êtes propriétaire !



Vous participez à la **gestion de la copropriété**

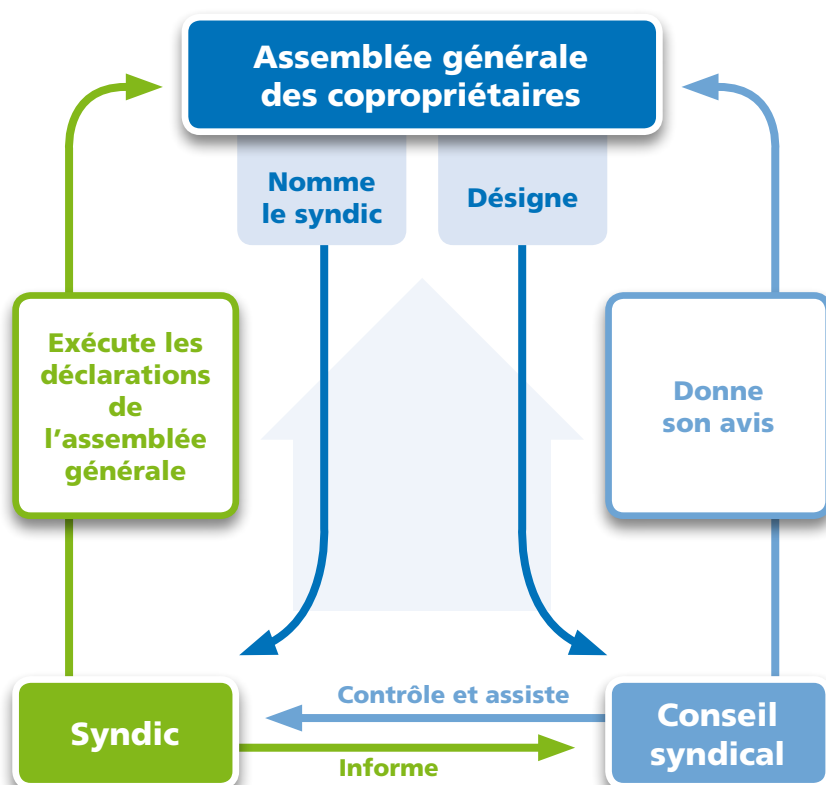
Par la signature de l'acte authentique d'achat, vous devenez propriétaire de votre logement mais aussi copropriétaire de votre résidence.



Cela signifie que vous partagez la propriété de l'immeuble et de ses espaces extérieurs avec les autres copropriétaires: chacun en possède une portion, calculée selon la surface de son logement. À ce titre, vous prenez part aux décisions relatives à la gestion et à l'entretien de la copropriété, selon un fonctionnement bien précis.

Le fonctionnement de la copropriété

- L'ensemble des copropriétaires de la résidence forment **le syndicat des copropriétaires**.
- Le syndicat des copropriétaires décide collectivement de la gestion, des travaux ou encore du budget de la copropriété. Ces décisions sont prises par vote des copropriétaires lors de **l'assemblée générale** qui a lieu au moins une fois par an.
- Le syndicat des copropriétaires confie la gestion courante et financière de la résidence à **un syndic de copropriété**, qu'il nomme en assemblée générale. Le syndic exécute les décisions prises en assemblée générale, fait réaliser les travaux nécessaires à l'entretien et la sécurité de l'immeuble, établit le budget, organise les assemblées générales...
- **Le conseil syndical** est constitué d'un groupe de copropriétaires volontaires, élus lors de l'assemblée générale. Faisant le lien entre le syndic et les copropriétaires, il a pour mission d'assister et de contrôler le syndic dans sa gestion technique et financière de la résidence.



Ce mode de fonctionnement a des incidences pour vous :

AUJOURD'HUI, VOUS ÊTES LOCATAIRE

Votre bailleur social gère votre résidence

Vous êtes représenté par une amicale de locataires

Vous avez la possibilité de contrôler les comptes de charges

DEMAIN, VOUS SEREZ COPROPRIÉTAIRE

Votre syndic sera le gestionnaire

Vous serez représenté par votre conseil syndical

C'est vous qui voterez le budget de la résidence en assemblée générale

Les charges de copropriété

Les charges sont constituées de toutes les dépenses effectuées par le syndicat de copropriété pour le bon fonctionnement de la résidence : gestion quotidienne, entretien technique et ménager, travaux, fourniture d'énergies, salaire du gardien s'il y en a un, assurances de l'immeuble, honoraires du syndic...

Le paiement des charges est réparti entre tous les copropriétaires, selon une grille de répartition par lot indiquée dans le règlement de copropriété. Cette grille prend notamment en compte la superficie, la nature (logement, cave, parking...) et la situation de chaque lot.

Un budget prévisionnel de charges est établi en début d'exercice, en estimant les dépenses à prévoir sur les 12 mois à venir. Chaque trimestre ou chaque mois (selon la volonté du syndicat des copropriétaires), les copropriétaires paient des provisions permettant de payer les prestations courantes. Une régularisation est faite en fin d'exercice, en comparant les provisions payées et les dépenses réellement effectuées.



Au-delà de ces charges courantes, il faut ajouter :

- **Le financement des travaux votés en assemblée générale** (le syndic procède à des appels de fonds auprès des copropriétaires, selon des modalités définies par ces derniers).
- **La taxe foncière**, que doit payer chaque propriétaire pour contribuer au développement des services et des équipements de la commune. Elle est due une fois par an mais son paiement peut être mensualisé.

Votre conseiller de vente vous communique une estimation du montant des charges et des autres frais que vous aurez à payer en tant que copropriétaire.

A titre indicatif, vous aurez à payer :

- **des charges mensuelles de copropriété** d'un montant d'environ :
 - pour un 4 pièces : 28 €
 - pour un 5 pièces : 30 €
- **une taxe foncière annuelle** d'un montant d'environ :
 - pour un 4 pièces : 1 230 €
 - pour un 5 pièces : 1 370 €

Un livret vous sera remis pour vous expliquer précisément le fonctionnement de la copropriété.

Nous pourrions aussi vous proposer une formation si cela vous intéresse.



**Vous ne pouvez
ou ne souhaitez pas
devenir propriétaire**

Vous conservez votre statut et vos **droits de locataire**

Vous ne souhaitez pas devenir propriétaire ?

Vous aimeriez bien devenir propriétaire mais votre situation actuelle ne le permet pas ?



Rassurez-vous, vous conservez votre statut de locataire et tous les droits qui s'y rattachent, selon les conditions de la réglementation.

Votre situation actuelle ne change donc pas : vous restez dans votre logement et conservez votre bail actuel.

Le statut de votre résidence évolue néanmoins : elle devient une copropriété si ce n'est pas déjà le cas. C'est-à-dire que la résidence n'est plus la propriété unique du bailleur, mais celle de l'ensemble des copropriétaires constitué par :

- L'ensemble des locataires qui ont acquis leur logement,
- Votre bailleur, en qualité de propriétaire des logements qu'il n'a pas vendus.

À ce titre, votre bailleur continue de gérer, comme aujourd'hui, les logements dont il est propriétaire.

Il reste donc votre interlocuteur pour toute question ou demande relative à votre logement.

En revanche, votre bailleur n'est plus seul à décider des modalités de gestion et d'entretien de votre résidence : ces décisions sont prises par l'ensemble des copropriétaires de la résidence, lors des assemblées générales tenues une fois par an.

Si, dans les mois ou années à venir, votre situation change et que vous souhaitez devenir propriétaire, nous ferons de notre mieux pour vous faire une proposition vous permettant de concrétiser votre projet.

Réponses à **vos questions**

**Puis-je acquérir un autre logement de ma résidence ?
Ou d'une autre résidence ?**

OUI, si le logement en question est vacant et si vous remplissez les critères fixés par l'offre de vente. Si vous devenez propriétaire de ce logement, vous devez alors donner congé de votre logement actuel.

Est-ce que je bénéficie de la même décote si j'achète un autre logement de ma résidence ou d'une autre résidence ?

OUI, si le logement qui vous intéresse est situé dans votre résidence : vous bénéficiez des mêmes conditions privilégiées.

NON, si ce logement est situé dans une autre résidence : vous bénéficiez d'une décote, en tant que locataire du Groupe Logement Français, mais elle est inférieure à celle qui vous est proposée dans le cadre d'un achat au sein de votre résidence.

S'il y a plusieurs candidats pour un même logement, comment ça se passe ?

Pour chaque logement disponible à la vente, les locataires du bailleur qui habitent le département bénéficient, pendant deux mois, d'une priorité d'achat. S'il y a plusieurs candidats pour un même logement, une commission se réunit et étudie les différents dossiers suivant plusieurs critères.

Si je ne peux acquérir mon logement, les membres de ma famille (ascendants ou descendants) peuvent-ils l'acquérir à ma place ?

OUI, ils ont la possibilité d'acquérir le logement, à condition qu'ils satisfassent les critères de ressources HLM et qu'ils s'engagent à vous maintenir dans le logement en tant que locataire.

Puis-je acheter plusieurs logements ?

NON. Pour se porter acquéreur d'un logement social et bénéficier de conditions privilégiées, il est impératif de ne pas être déjà propriétaire. Vous ne pouvez donc acheter qu'un seul logement.

