

# Bienvenue !

## La réunion d'information aux locataires va bientôt démarrer.

**Merci de prendre connaissance et de respecter les règles suivantes :**

Si j'ai des questions pendant la réunion :



Pour une question d'ordre général, nous vous invitons à poser vos questions directement depuis l'icône question/réponse qui se situe à droite de votre écran, nous vous y répondrons en temps réel au fil de la réunion, ou à la fin lors du temps de questions / réponses.



Pour des questions portant sur votre situation personnelle, nous vous invitons à prendre attache avec votre chargée de commercialisation, Monsieur Maxime BETTON [maxime.betton@quadral.fr](mailto:maxime.betton@quadral.fr) ou par téléphone, au **06 31 83 49 28**.

**REUNION DES LOCATAIRES**

# **Résidence Les Cordelières**

**17 et 19 rue des Cordelières  
à NEUFCHATEL EN BRAY**



**ONV** 

Groupe ActionLogement



ActionLogement 

# \_INTRODUCTION

information  
CORONAVIRUS  
COVID-19

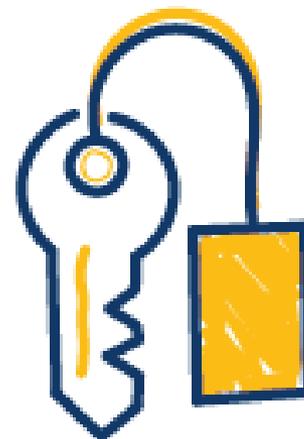


- En temps normal, nous vous aurions conviés à une réunion publique d'information afin de vous présenter notre projet de mise en vente des logements dont vous êtes locataire.
- Les conditions sanitaires liées à la Covid 19 nous obligent à ne pas réunir plus de 10 personnes simultanément dans un environnement clos. De fait, la tenue d'une telle réunion était inenvisageable.
- Néanmoins afin de se conformer aux dispositions légales, nous tenons à vous informer de la mise en vente des logements détenus par votre bailleur, ONV au sein de votre résidence.

# \_\_SOMMAIRE

## L'accession sociale à la propriété : une opportunité dans le parcours résidentiel du locataire

- Vos intervenants
- Votre résidence
- Votre choix
- Les modalités d'acquisition
- Le financement de votre acquisition
- Être propriétaire et copropriétaire
- Vivre en copropriété
- Vos questions



---

## — VOS INTERVENANTS

---

### ONV

- **L'Opérateur National de Vente est une société de vente d'habitations à loyer modéré** dont l'objet est d'acquérir auprès de bailleurs sociaux, des ensembles immobiliers d'habitation et de locaux annexes en vue de leur revente prioritairement auprès des locataires du parc social, dans les conditions de la vente HLM telles que définies dans la loi.

#### **L'entité vise à :**

- Accélérer la reconstitution de fonds propres par les organismes de logement social pour financer la production de nouveaux logements sociaux ou la rénovation des logements existants.
- Favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels des locataires désireux d'acquérir leur résidence principale, et d'autre part

# VOS INTERVENANTS

## Le recours à des spécialistes de l'accèsion sociale

**COMMERCIALISATEUR**

**NOTAIRE**

**BAILLEUR**

**CONSEILLER**  
Conseil en financement

**COPROPRIETE**  
Syndic

**MAIRIE**

---

# **\_\_VOS INTERVENANTS**

---

## **MIEUX VOUS INFORMER**

### **Les ressources à votre disposition :**

- ◆ Un guide pratique du parcours résidentiel des locataires
- ◆ Un accès à un site de formation à distance (en ligne) ouvert à tous (locataires et futurs propriétaires)
- ◆ Une formation en présentiel dédiée aux nouveaux propriétaires dans l'année qui suit l'acquisition
- ◆ Des outils de sécurisation: Garantie 3R et Charte ONV de l'accèsion sociale

**Si dans les mois ou les années à venir, vous souhaitez devenir propriétaire de votre logement, vous pourrez à tout moment en faire part au commercialisateur ou au gestionnaire de votre résidence.**

## 17 ET 19 RUE DES CORDELIERES 76270 NEUFCHATEL EN BRAY

**Construite en 1974**



### Historique des travaux réalisés depuis les 5 dernières années :

- **Equipement de colonnes d'eau chaude potable de réacteur Antitartre Techniliquid tranche 2 (2018)**
- **Remplacement des blocs de désenfumage (2016)**
- **Mise aux normes accessibilité ERP (2016)**

### **2 bâtiments édifiés sur un sous-sol :**

- Bâtiment A composé de 7 étages avec ascenseur
- Bâtiment B composé de 4 étages sans ascenseur

### **- 17 logements en vente**

- 1 logement T1
- 3 logements T2
- 4 logements T3
- 7 logements T4
- 2 logements T5

### **- 20 places de stationnement et 20 caves**

***Chauffage collectif urbain (chaudière centrale bois)***

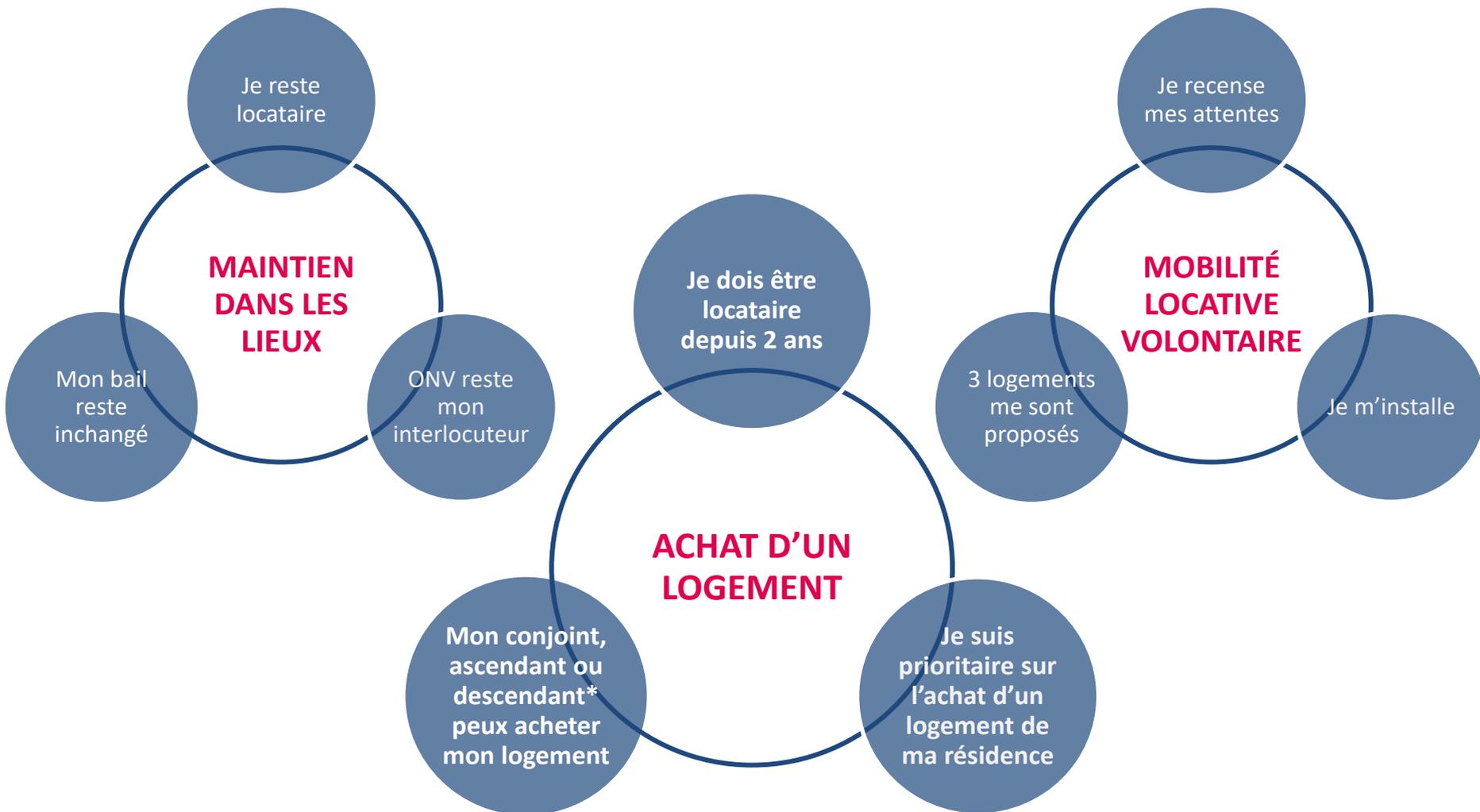
***Etiquette énergétique : C\****

*(\*La lettre énergétique concerne les logements qui ont pu être visités par les diagnostiqueurs)*

### Travaux prévisionnels dans les 5 années à venir :

- **Aucun travaux à prévoir**

# VOTRE CHOIX



---

# VOTRE CHOIX

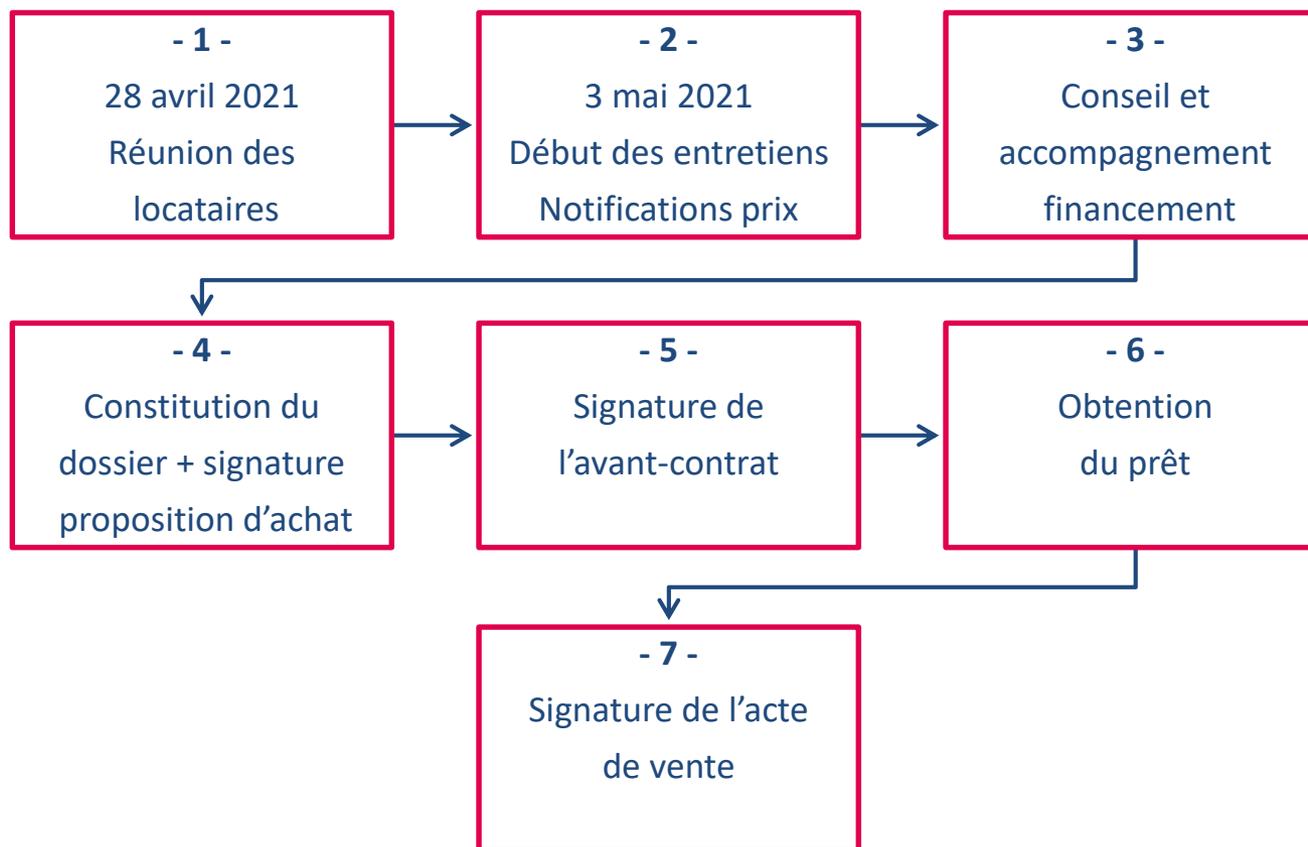
---

## Devenir propriétaire de mon logement me permet de :

- ◆ **Bénéficier des conditions d'achat préférentielles applicables au locataire occupant**
- ◆ **Eviter le paiement d'un loyer mensuel à « fond perdu » et constituer un patrimoine**
- ◆ **Stabiliser et sécuriser ma famille et/ou préparer ma retraite**
- ◆ **Participer aux décisions qui concernent mon logement et mon cadre de vie**

# LES MODALITÉS D'ACQUISITION

Le processus de vente comprend différentes étapes au cours desquelles vous bénéficierez d'un accompagnement personnalisé



## — LES MODALITÉS D'ACQUISITION

La détermination de la valeur de votre logement :

La valeur de votre logement est déterminée en fonction de :

- ◆ l'expertise réalisée par un expert immobilier indépendant sur la base des données du marché immobilier local
- ◆ de la situation géographique et du type de la résidence
- ◆ la situation et les caractéristiques du logement et de ses éventuelles annexes
- ◆ la surface du logement
- ◆ la décote appliquée au bénéfice des locataires occupants



---

# LES MODALITÉS D'ACQUISITION

---

## Le prix de vente des logements

Le prix de vente varie selon la situation, la surface et les caractéristiques des logements.

- ◆ Le prix\* de votre appartement vous sera communiqué de manière individuelle lors des entretiens locataires avec votre chargé de commercialisation, Monsieur Maxime BETTON.
- ◆ Une décote de 20% sur le prix de vente marché est appliquée pour les locataires occupants.

*Vous n'avez pas de frais d'agence à payer, ils sont pris en charge par votre Bailleur.*

\* Ce prix est entendu :

- *hors frais de notaire\*\* à ajouter en sus du prix de vente.*

# LE FINANCEMENT DE VOTRE ACQUISITION :

## — LA RECHERCHE DE PRÊT

### Pour votre recherche de financement, vous pouvez :

- ◆ Solliciter directement votre organisme bancaire ou un courtier en prêt immobilier
- ◆ Solliciter les services de conseil et d'intermédiation en financement immobilier proposés par une société filiale d'Action Logement\* pour obtenir gratuitement :
  - ✓ Un diagnostic financier complet et une étude de votre capacité d'emprunt
  - ✓ Une recherche de solutions adaptées à votre projet
  - ✓ Le cas échéant, la mobilisation des différentes aides à l'accession sociale existantes
  - ✓ Un accompagnement personnalisé gratuit jusqu'à la signature notariale
- ◆ Quadral Transactions dispose d'une cellule dédiée à l'accompagnement et au suivi de votre financement.



# LE FINANCEMENT DE VOTRE ACQUISITION

- Un apport personnel minimum est souvent exigé par les établissements prêteurs

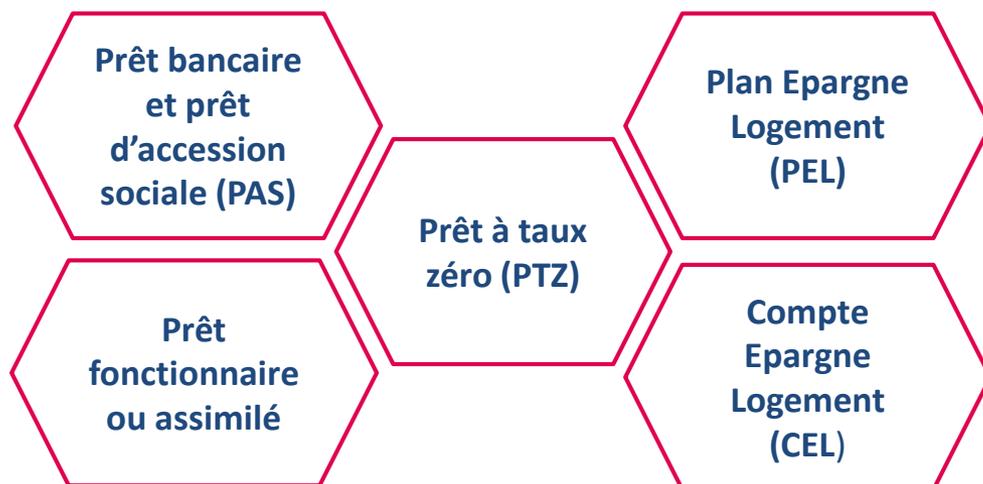
*Il peut provenir de différentes épargnes :*

- Plan Epargne Logement (PEL)
- Compte Epargne Logement (CEL)
- Déblocage de l'épargne salariale
- Epargne personnelle (Livret A ou LDD)



*Plus il est important, plus les conditions d'emprunt sont favorables.*

- Les différents prêts



## Prêt Accession d'Action Logement

- ✓ Si vous êtes salarié(e) d'une entreprise de 10 salariés et plus.
- ✓ Pour financer l'acquisition de votre résidence principale à hauteur de 40 000 € (taux d'intérêt hors assurance à 0,5%).

# ÊTRE PROPRIÉTAIRE : LES CLAUSES ANTI SPÉCULATIVES EN CAS DE REVENTE OU DE MISE EN LOCATION DE SON LOGEMENT

## Revente du logement

**Revente du logement dans les 5 ans** suivant son acquisition :

◆ **La revente est possible mais réglementée :**

Si, en tant que locataire occupant, vous avez bénéficié d'une décote lors de l'achat de votre logement,

en cas de revente, vous devrez reverser au bailleur vendeur la partie de la plus-value générée dans la limite maximum du montant à la décote qui vous avait été accordée.

## Mise en location du logement

**Mise en location dans les 5 ans** suivant son acquisition :

◆ **La location est possible mais réglementée :** Le loyer demandé ne doit pas dépasser les plafonds fixés par décret ou par référence, au dernier loyer appliqué dans le logement

# ÊTRE PROPRIÉTAIRE : LA GARANTIE « 3 R » POUR VOTRE RÉSIDENTE PRINCIPALE

## Garantie de **R**achat

- ◆ Dans les 10 ans qui suivent l'achat
- ◆ À 80 % du prix d'acquisition

## Garantie de **R**elogement

- ◆ 3 offres de relogement

## Assurance **R**evente

- ◆ Pendant 5 ans
- ◆ Dans la limite d'une moins-value de 20 % maximum du prix d'acquisition limité à 35 000 €

Les **3R** interviennent dans les cas suivant :

- Décès
- Invalidité permanente à 80 %
- Divorce, rupture de PACS
- Perte d'emploi
- Mobilité professionnelle :
  - ≥ à 70 Kms
  - ≥ 50 kms pour l'assurance-revente)

# — ÊTRE COPROPRIÉTAIRE : L'ORGANISATION DE LA COPROPRIÉTÉ

## - FONCTIONNEMENT -

### Le règlement de copropriété :

- Détermine les parties privatives et communes
- Fixe les règles d'administration des différentes parties
- Définit la répartition des charges de copropriété

### Les tantièmes de copropriété :

- Calculés en fonction de la superficie et de la situation du logement



**Locataire ou copropriétaire : le Règlement de Copropriété et les décisions de l'Assemblée Générale s'imposent à tous.**

# — ÊTRE COPROPRIÉTAIRE : L'ORGANISATION DE LA COPROPRIÉTÉ

## - ADMINISTRATION -

### Le Syndicat des copropriétaires :

- ◆ Composée des copropriétaires
- ◆ Réunie minimum 1 fois par an
- ◆ Vote les décisions de copropriété

### Le Conseil Syndical :

- ◆ Désigné par l'Assemblée Générale
- ◆ Chargé du contrôle de la gestion du syndic
- ◆ Assiste le syndic dans l'application des décisions votées

### Le Syndic :

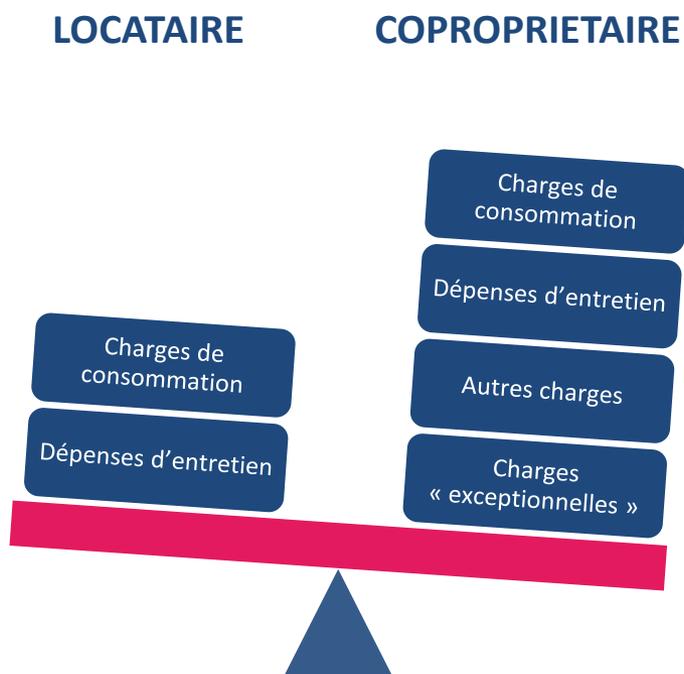
- ◆ Représente les copropriétaires
- ◆ Etablit le budget
- ◆ Gère au quotidien la résidence

### Vous devenez copropriétaire :

- Vous intégrez le syndicat de copropriété
- Vous participez à la prise des décisions
- Vous serez libre d'effectuer des travaux dans votre logement

# — VIVRE EN COPROPRIÉTÉ

## - LES CHARGES DE VOTRE RESIDENCE -



### En copropriété :

- Calculées au prorata de vos tantièmes
- A régler tous les trimestres.

### Les autres charges :

- Charges d'administration
- Charges de conservation de l'immeuble
- Charges liées aux services collectifs
- Charges liées aux éléments d'équipement commun

### Les charges « exceptionnelles » :

- Charges votées en Assemblée Générale.
- Exemple : travaux nécessaires à l'entretien de l'ensemble immobilier

**En qualité de propriétaire de votre logement, vous serez redevable de la Taxe Foncière et vos charges augmenteront d'environ 30 %**

## — VOS PRINCIPAUX INTERLOCUTEURS

**QUADRAL TRANSACTIONS**  
**Monsieur Maxime BETTON**  
Chargé de commercialisation  
[Maxime.betton@quadral.fr](mailto:Maxime.betton@quadral.fr)  
**06 31 83 49 28**

**SODINEUF HABITAT NORMAND**  
**Madame Claudie DUPONT**  
Responsable du Développement  
Commercial et de la Qualité  
[c.dupont@sodineuf.fr](mailto:c.dupont@sodineuf.fr)

**PROJIMMO CONSEIL**  
**Madame Cathy MEUNIER**  
**RIVIERE**  
Conseillère en financement  
[cathy.meunierriviere@actionlogement.fr](mailto:cathy.meunierriviere@actionlogement.fr)

---

**Merci de votre attention !**  
**Vous avez des questions,**  
**des commentaires ?**



**N'hésitez pas à poser vos questions directement  
depuis l'icône question/réponse qui se situe à  
droite de votre écran !**



**MERCI DE VOTRE  
ATTENTION**

