

# REUNION DES LOCATAIRES

## Résidence Couterot



ONV<sup>AL</sup>

Groupe ActionLogement



ActionLogement<sup>AL</sup>

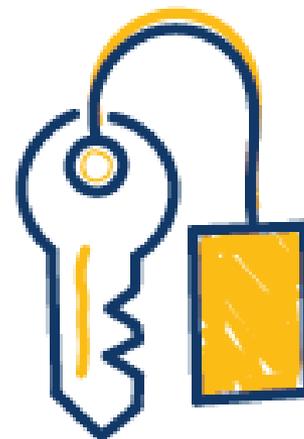
---

# \_\_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

---

## L'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

# 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.**

# LA RÉSIDENCE COUTEROT – ALLÉE DU COUTEROT- 52100 BETTANCOURT LA FERRÉE

Construite en 1994



## Historique des travaux réalisés :

- ◆ Ravalement des façades (traitement des épaufures et fissures)
- ◆ Révision et nettoyage des couvertures
- ◆ Traitement anti-corrosion et peinture des éléments métalliques
- ◆ Portes de gaines techniques et portes métalliques
- ◆ Décondamnation des locaux communs
  - ➔ Réception des travaux prévue fin novembre 2022
- ◆ Changement de certaines chaudières

**10 bâtiments en R+2 composés chacun de 2 appartements**

**20 logements en vente**

- 6 appartements T2
- 6 appartements T3
- 8 appartements T4

**- 20 garages**

***Chauffage gaz individuel***

***Compteurs individuels***

***Etiquette énergétique : D***

# VOTRE CHOIX

Le maintien dans les lieux	L'achat d'un logement	La mobilité locative volontaire
Je reste locataire de mon logement	Je dois être locataire occupant depuis plus de 2 ans et je bénéficie de conditions d'achat préférentielles	Je souhaite louer un autre logement dans une autre résidence Je recense mes attentes
Les conditions de mon bail ne changent pas	Mon logement peut être vendu à mon conjoint ou à mes descendants/ascendants (sous conditions de ressources)	Le commercialisateur fait remonter la demande à l'OPH ST DIZIER qui fait le nécessaire pour vous proposer 3 logements
L'OPH de ST DIZIER reste mon interlocuteur de proximité	Je peux me porter acquéreur d'un logement vacant de la résidence aux conditions de mise en vente d'un vacant	L'ONV facilite votre installation dans votre nouveau logement

## 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

- 1 -

29 novembre 2022

Réunion des locataires

- 2 -

1<sup>er</sup> décembre 2022

Début des entretiens  
personnalisés

- 3 -

Conseil et  
accompagnement en  
financement

Evaluation de votre capacité  
financière pour l'acquisition

- 4 -

Constitution du dossier  
acqureur + signature  
Proposition d'achat

- 5 -

Signature de l'avant-  
contrat

Lors de sa signature, vous  
versez un dépôt de garantie  
et disposerez d'un délai de  
rétractation de 10 jours.

- 6 -

Obtention du prêt

Réception de l'offre de prêt.  
Vous bénéficierez d'un délai  
de réflexion de 10  
jours puis vous devrez  
revenir vers votre banquier  
et signer l'offre d'emprunt.

- 7 -

Signature de l'acte de  
vente

L'acte de vente signé chez le  
Notaire marque le transfert de  
propriété du vendeur à  
l'acqureur

## — 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
- ◆ 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.

En moyenne toutes typologies et surfaces confondues :

- ◆ Prix de référence de mise en vente du logement, ce prix étant inférieur au prix constaté sur le marché immobilier local : **859 € /m<sup>2</sup>**
- ◆ Prix moyen\* du logement avec la décote locataire occupant : **687 € / m<sup>2</sup>**

*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 (environ entre 8 et 10 % du prix de vente) à ajouter en sus du prix de vente

Offre de lancement : Frais de notaire offert pour toute acquisition d'un logement occupé ou vacant

# LE FINANCEMENT DE VOTRE ACQUISITION

## ◆ Un apport personnel minimum est souvent exigé par les établissements prêteurs

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

*Il est constitué par ses propres économies.*



*Il peut provenir de différentes épargnes :*

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

## ◆ Les différents prêts

### **Prêt à taux zéro (PTZ)**

Sans intérêt, peut vous permettre de financer une partie de l'achat de votre résidence principale (sous condition de ressources).

### **Prêt fonctionnaire ou assimilé**

Distribué par la Banque Française Mutualiste ou encore le Crédit Social des Fonctionnaires.

### **Prêt Accession d'Action Logement**

Il peut vous être accordé 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 € maximum (taux d'intérêt hors assurance à 0,5%).

### **Prêt bancaire et prêt d'accession sociale (PAS)**

Distribués par l'organisme bancaire de votre choix.

### **Plan Epargne Logement (PEL) - Compte Epargne Logement (CEL)**

Ils sont accordés aux détenteurs d'un PEL ou CEL.  
Le montant du prêt dépend des intérêts acquis par le capital placé et la durée prévue du remboursement.

# 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 en financement immobilier proposés par Quadral Conseil en Financement 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
- ◆ **Votre commercialisateur vous accompagne dans vos démarches et tout au long de votre parcours d'acquisition.**



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

## Garantie de Rachat

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

## Garantie de Relogement

- ◆ 3 offres de relogement

## Assurance Revente

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

Les **Garanties de Rachat et de Relogement** ainsi que l'**assurance Revente** interviennent dans les cas suivant :

- ◆ Décès
- ◆ Invalidité permanente à 80%
- ◆ Divorce, rupture de PACS
- ◆ Perte d'emploi
- ◆ Mobilité professionnelle  $\geq$  à 70 Kms  
( $\geq$  50 kms pour l'assurance-revente)

# — ÊTRE COPROPRIÉTAIRE : L'ORGANISATION DE LA COPROPRIÉTÉ

Son fonctionnement  
est défini par :

## 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



**En copropriété, que vous soyez locataire ou copropriétaire, le Règlement de Copropriété ainsi que les décisions votées en Assemblée Générale s'imposent à tous.**

# — ÊTRE COPROPRIÉTAIRE : L'ORGANISATION DE LA COPROPRIÉTÉ

La copropriété est administrée par :

## L'assemblée Générale :

- ◆ Composée des copropriétaires
- ◆ Est réunie au moins 1X par an
- ◆ Vote de l'ensemble des décisions concernant la copropriété

## Le Syndic :

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

## Le conseil syndical :

- ◆ Désigné par les copropriétaires  
Assemblée Générale
- ◆ Chargé du contrôle de la gestion  
du syndic
- ◆ Applique les décisions votées en  
Assemblée générale

## ◆ Vous devenez copropriétaire

Le **syndicat des copropriétaires**, formé de l'ensemble des copropriétaires, est **l'organe décisionnel de la copropriété**.

**Vous prenez en Assemblée Générale toutes les décisions concernant la gestion des parties communes de la résidence**

Dans le respect du règlement intérieur, **vous serez libre d'effectuer ou de faire réaliser des travaux dans votre logement (parties privatives)**.

# — VIVRE EN COPROPRIÉTÉ

## Les charges de votre résidence

### ◆ Vous restez locataire

Tous les mois, vous continuez à payer votre loyer et vos charges locatives.

Elles concernent :

- ✓ Les charges de consommation
- ✓ Les dépenses d'entretien courant de la résidence

### ◆ Vous devenez copropriétaire

Tous les trimestres, vous aurez à régler des charges de copropriété.

Les charges de copropriété sont appelées au prorata de vos tantièmes. Elles concernent :

- ✓ Les charges d'administration, de consommation, d'entretien, de conservation de l'immeuble, des services collectifs et éléments d'équipement commun à la résidence,
- ✓ Les charges « exceptionnelles » que vous aurez votées en Assemblée Générale.

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

## — VOS PRINCIPAUX INTERLOCUTEURS

**Madame Sabrina POLI**  
Chargée de commercialisation  
[Sabrina.poli@quadral.fr](mailto: Sabrina.poli@quadral.fr)  
06 78 97 72 10

**Madame Fraiha ZERROUK**  
Conseillère en financement  
[Financement.qcf@quadral.fr](mailto: Financement.qcf@quadral.fr)  
07 85 59 28 93

**OPH de ST DIZIER**  
Gestionnaire locatif  
1 rue Jean Vilar  
52100 ST DIZIER

**IMMOCOOP Coopérative HLM**  
Syndic de copropriété  
31 Cours Jean Baptiste Langlet  
51100 REIMS

Merci de votre attention !  
**Vous avez des questions,  
des commentaires ?**  
N'hésitez pas !



**MERCI DE VOTRE  
ATTENTION**

