

ACHETER VOTRE LOGEMENT une opportunité à saisir VOTRE LIVRET

Devenez
propriétaire
à des conditions
avantageuses



Tout commence chez vous

Chère Madame, Cher Monsieur,

Propriétaire de l'immeuble au sein duquel vous êtes locataire, nous avons confié la mission de mise en vente de celui-ci à nos partenaires en charge de la commercialisation.

Ce mode opératoire est souvent une formidable occasion pour les locataires de se porter acquéreurs du logement qu'ils occupent.

En rédigeant ce livret, nous avons souhaité vous donner un maximum d'informations pour vous éclairer de façon à saisir cette opportunité :

DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Les modalités de déroulement de la vente, les aspects juridiques et techniques et bien sûr les conditions de prix réservées aux locataires-occupants vous sont exposés dans les pages suivantes.

Nous sommes à votre disposition pour répondre à vos questions, vous proposer les meilleurs financements, vous aider à tous les stades de votre démarche afin de prendre votre décision.

Votre Bailleur



Tout commence chez vous

Sommaire

- 03** Vous avez l'opportunité de **devenir propriétaire**
- 05** Vous achetez en toute sécurité
- 07** Vous bénéficiez d'une offre d'achat avantageuse
- 08** Vous avez le choix entre plusieurs **formules de financement**
- 09** Nous vous accompagnons à toutes les étapes de l'achat
- 10** Les conditions d'achat et **vos garanties**
- 11** Vous participez à la **gestion de la copropriété**
- 14** Vous ne pouvez ou ne souhaitez pas devenir propriétaire, vous conservez vos **droits de locataire**
- 15** Réponses à vos **questions**



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 ?

Pour répondre à cette aspiration, comme pour s'inscrire dans les orientations du gouvernement, 1001 Vies Habitat a décidé de développer son programme de vente de logements. Nous avons sélectionné, suite aux autorisations obtenues auprès des préfectures et des collectivités, des résidences bien situées et répondant aux normes d'habitabilité pour proposer une **offre qualitative** à nos locataires. Votre résidence fait partie de cette sélection.

Vous êtes attaché à votre cadre de vie ?

- **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 qui suivent l'achat, nous vous proposons, sous certaines conditions, de racheter votre logement et de vous reloger dans l'une de nos résidences (voir p. 12).
- **Enfin, vous pourrez 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.

L'équipe du Service Vente de 1001 Vies Habitat et votre conseiller de vente sont ensuite à vos côtés pour répondre à vos questions et vous accompagner.



Vous achetez en toute sécurité

Audits techniques et environnementaux

Conformément aux dispositions de l'article L111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, nous faisons réaliser plusieurs diagnostics techniques au niveau de l'immeuble et du logement. Ils apportent une information objective sur leur état et leur sécurité. Ils seront joints à votre compromis de vente.

Les diagnostics

Le Diagnostic Technique Global

Ce diagnostic ne porte constat que sur les éléments essentiels du bâti, les équipements communs et de sécurité à savoir :

- Clos et couvert
- Structure
- Isolation thermique
- Ascenseur
- Sécurité incendie
- Conduites et canalisations collectives
- Équipements de chauffage collectif (quand ils existent)
- Installation électrique des parties communes
- N'a pas été voté par la copropriété

Amiante

Recherche d'amiante dans les flocages, calorifugeages et faux plafonds (décret n° 96/97 du 7 février 1996 modifié par le décret n° 97/855 du 12 septembre 1997, par le décret n° 2001/840 du 13 septembre 2001 et par le décret n° 2002/839 du 3 mai 2002).

Ces textes ont été complétés par le décret du 3 juin 2011, entré en application le 1^{er} avril 2013, qui améliore le dispositif relatif à la prévention des risques liés à l'amiante et les arrêtés du 12 décembre 2012 et du 21 décembre 2012 relatifs aux critères d'évaluation de l'état de conserva-

tion des matériaux et produits de la liste A et de la liste B contenant de l'amiante.

Le Diagnostic Technique Amiante sera annexé aux compromis de vente, ainsi qu'aux actes de vente.

Plomb

À renseigner.

Termites

Conformément à la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, modifiée par ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 et au décret 2000-613 du 3 juillet 2000, un état relatif à la présence de termites dans le bâtiment doit être porté à la connaissance de tout acquéreur.

Ces textes ont été complétés par le décret du 3 juin 2011 qui améliore le dispositif relatif à la prévention des risques liés à l'amiante et les arrêtés du 12 décembre 2012 et du 21 décembre 2012 relatifs aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A et de la liste B contenant de l'amiante.

D.P.E. : Diagnostic de performance énergétique

Depuis le 1^{er} juillet 2021, en vertu des dispositions des articles L 126-26 et suivants

du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique répondant aux exigences desdits articles doit être établi.

Cette nouvelle génération de diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer objectivement, sur la base d'une méthode de calcul standardisée dite « 3CL DPE 2021 » :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de «A» (BIEN économe) à «G» (BIEN énergivore).

Contrôle préalable de l'installation de gaz naturel

Conformément aux dispositions de l'article L134-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, la vente d'un bien immobilier à usage

d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation. Le décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 prévoit l'entrée en vigueur de ces dispositions à compter du 1^{er} novembre 2007. Un état de l'installation intérieure de gaz correspondant à chacun des lots concernés par celui-ci sera, le cas échéant, annexé aux compromis de vente, ainsi qu'aux actes de vente.

Contrôle préalable de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L134-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans, est produit en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 à L.271.6. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. Le décret n° 2008-384 du 22 avril 2008 prévoit l'entrée en vigueur de ces dispositions à compter du 1^{er} janvier 2009.

Il est ici précisé que l'immeuble ayant été construit depuis plus de quinze ans celui-ci entre dans ce champ d'application.

État des Risques et Pollutions

Conformément aux articles L125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'Environnement, un état des risques et pollution doit être porté à la connaissance de tout acquéreur.

Tout bien immobilier loué ou vendu répondant à au moins une des conditions suivantes doit faire l'objet d'un état des risques et pollutions :

- le bien est situé dans une commune ayant un niveau de sismicité très faible (zone 1) ;
- le bien est situé dans une commune dont le niveau de potentiel radon est égal à 1 (faible) ;
- le bien n'est pas situé dans un PPRn Inondation et Feu de Forêt ;
- le bien n'est pas situé sur un terrain répertorié à ce jour comme Secteur d'Information sur les Sols (SIS).

Cet état sera annexé aux compromis de vente, ainsi qu'aux actes de vente.

Mérules

Diagnostic à réaliser sur les immeubles bâtis dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

L'ensemble des diagnostics précités peuvent être consultés sur demande et seront également, soit visés, soit annexés, aux compromis et aux actes de vente conformément aux dispositions légales.

Vous bénéficiez d'une offre d'achat avantageuse

En achetant 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.



Le prix de vente de votre logement ainsi que l'estimation des frais d'acquisition vous seront communiqués par votre conseiller de vente lors de sa visite à votre domicile.

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, dans une certaine mesure, 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. 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...

Les prix de vente indiqués ci-dessus sont donnés à titre indicatif et sont susceptibles d'évoluer selon la tendance du marché immobilier.

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 plusieurs banques ou 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 pour compléter éventuellement votre prêt principal, 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...).

PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)	<ul style="list-style-type: none"> Il est ouvert à tout primo accédant souhaitant acquérir sa résidence principale sous réserve du respect des plafonds de ressources en vigueur. Il est plafonné à 10 % du montant du bien acheté. Il est cumulable avec d'autres prêts.
PRÊT 1 % logement	<ul style="list-style-type: none"> Il est attribué par Action Logement. Il est accordé à un salarié d'une entreprise de 10 salariés et plus.
PRÊT 1 % À L'ACCESSION	<ul style="list-style-type: none"> Il est accordé par Action Logement et sert à financer l'acquisition d'une résidence principale à hauteur de 45 000 € maximum. Il est accordé à un salarié d'une entreprise de 10 salariés et plus non agricole.
PLAN ÉPARGNE LOGEMENT (PEL) COMPTE ÉPARGNE LOGEMENT (CEL)	<ul style="list-style-type: none"> 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.

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

Nous vous accompagnons à toutes les étapes de l'achat

Le processus d'achat de votre logement se situe entre 3 à 4 mois environ.

- **Coût estimé à votre charge:**
 - Honoraires de rédaction du compromis: 300 € HT
 - Frais d'acte calculés selon un barème qui vous sera transmis par votre conseiller de vente



Tout d'abord, bien vous informer

1 Vous êtes dans la mesure du possible invité 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 avant-contrat 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 10 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 Code de la Construction et de l'Habitation.

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 60 jours qui suivent la signature de l'avant-contrat.

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

Combien de temps dure le processus d'achat?



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 indiqués en avant-dernière page de ce livret.

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, la proposition d'acquisition 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 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 de loyers et de ressources antérieurs à votre acquisition.

Au terme de cette période de 5 ans, vous êtes libre de vendre ou louer votre logement.



Vous bénéficiez de garanties en cas de difficultés, à titre indicatif:

Garantie de rachat

Si le logement est toujours occupé à titre de résidence principale, nous vous proposons de racheter votre logement dans les dix ans à compter de la date d'achat de celui-ci. La demande de rachat devra intervenir dans un délai d'un an suivant la survenance de l'un des faits suivants :

- Perte d'emploi de l'acquéreur;
- Rupture du cadre familial (décès de l'acquéreur, de son conjoint ou de l'un de ses descendants directs occupant le logement, divorce ou rupture d'un PACS);
- Raison de santé entraînant une invalidité.

En cas de mise en jeu de cette garantie, le logement sera racheté à 80 % du prix de la vente initiale.

Ce prix de rachat sera diminué de 1,5 % au plus par année écoulée entre la sixième et la dixième année.

Garantie de relogement

La garantie de relogement assure au ménage accédant de bénéficiaire, sous certaines conditions, d'une offre de relogement dans un logement locatif HLM. La garantie porte sur une durée de 5 ans. Les conditions sont :

- À la demande de l'accédant,
- Proposer un relogement en locatif à moins de 70 kilomètres du lieu d'implantation du logement,
- Respect des conditions de ressources,
- Proposer deux offres écrites de relogement dans le parc locatif social dans un délai de six mois.

L'accédant dispose d'un délai d'un mois à compter de la dernière offre pour se prononcer.

Les conditions de mise en œuvre de ces garanties vous seront communiquées par votre conseiller de vente lors de sa visite à votre domicile ou auprès de notre notaire conseil (coordonnées indiquées en page 18).

Vous participez à la gestion de la copropriété

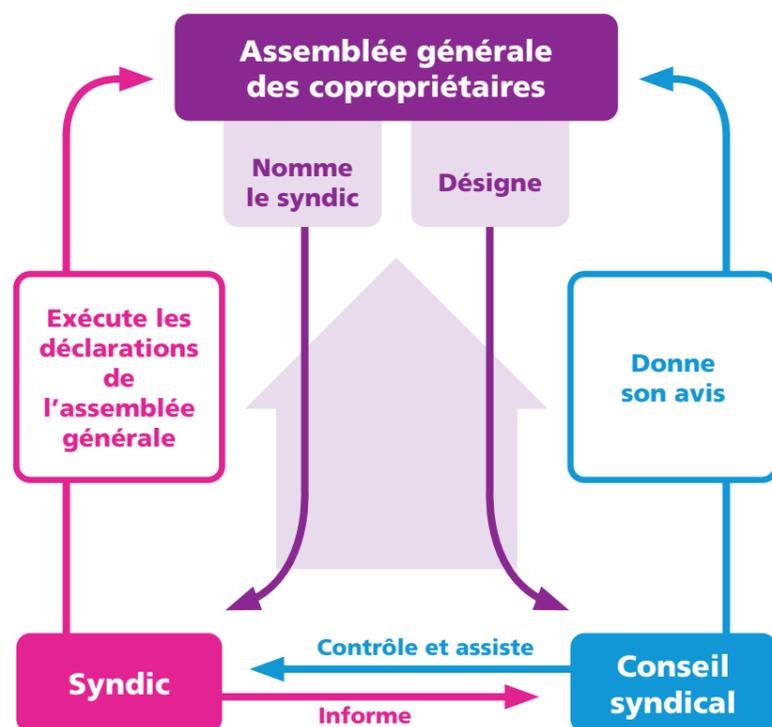
Par la signature de l'acte authentique d'achat, vous devenez propriétaire de votre logement mais aussi copropriétaire de votre résidence.



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	DEMAIN, VOUS SEREZ COPROPRIÉTAIRE
Votre bailleur social gère votre résidence	Votre syndic sera le gestionnaire
Vous êtes représenté par une amicale de locataires	Vous serez représenté par votre conseil syndical
Vous avez la possibilité de contrôler les comptes de charges	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...

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 dépenses réellement effectuées provisions payées et les dépenses.

Le paiement des charges est réparti entre tous les copropriétaires selon une grille de répartition par lots 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.

À titre indicatif, vous aurez à payer en moyenne :

- Des charges mensuelles de copropriété d'un montant d'environ :

À renseigner

Au-delà de ces charges

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. Il vous sera demandé de rembourser au vendeur, à la signature de l'acte authentique, le prorata de la taxe foncière de l'année en cours.

- Une taxe foncière annuelle :

À renseigner

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. Ces travaux pourront être également pris en charge par les **Fonds de travaux** constitués par la copropriété. Dans le cadre d'une création de copropriété, celui-ci sera proposé au vote à la 1^{re} assemblée générale et sera à régler lors des appels de fonds.

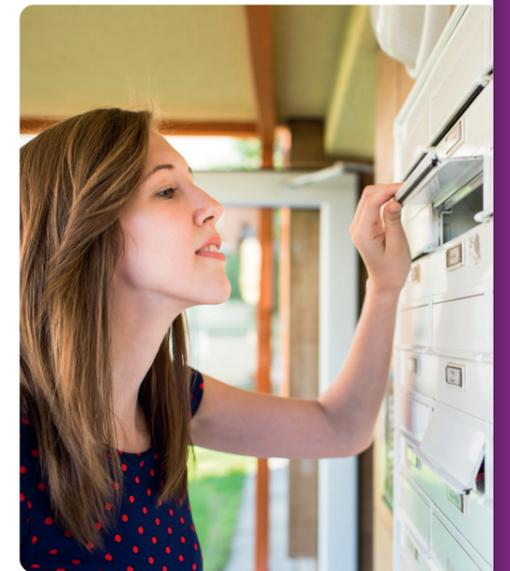
- Les Fonds de travaux mensuels :

À renseigner

- Les avances de trésorerie annuelle :

À renseigner

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



L'avance de trésorerie est une réserve constituée par le syndic pour faire face aux dépenses futures (ex : manquement au règlement des charges). Cette avance est votée en assemblée générale. Celle-ci sera à rembourser au vendeur à la signature de l'acte si la vente est effectuée dans une copropriété déjà existante. Dans le cadre d'une création de copropriété, celui-ci sera proposé au vote à la 1^{re} assemblée générale et sera à régler lors du 1^{er} appel de fonds.

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 la réglementation en vigueur. Si vous devenez propriétaire de ce logement, vous devez alors donner congé de votre logement actuel.

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 et qu'ils s'engagent à vous maintenir dans le logement en tant que locataire.

Puis-je acheter plusieurs logements appartenant au parc social ?

NON. Vous ne pouvez acheter qu'un seul logement, soit le logement que vous occupez soit un logement vacant.



Tout commence chez vous