

ET SI JE DEVENAIS PROPRIÉTAIRE ?

L'ONV vous accompagne
dans votre réflexion



ONV 

Groupe ActionLogement

Devenir propriétaire ?

Comme beaucoup de Français, vous avez peut-être déjà songé à devenir propriétaire. Aujourd'hui, une opportunité s'offre à vous. Votre immeuble ayant été acquis par l'ONV (Opérateur National de Vente), vous pouvez désormais acheter le logement dans lequel vous vivez, à un prix préférentiel.

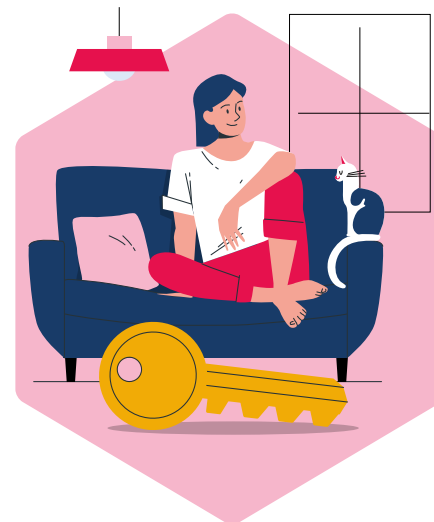
Vous souhaitez acheter votre logement ? L'ONV vous accompagne tout au long du processus. Analyse de votre situation, démarches, plan de financement... Nous vous expliquons tout, en toute transparence.

Acheter ou rester locataire ? C'est vous qui décidez. Dans les pages qui suivent, nous vous donnons toutes les clés pour un choix éclairé.

LA VENTE SOCIALE : QU'EST-CE QUE C'EST ?

L'objectif de la **vente sociale** est de permettre aux foyers à revenus modestes de devenir propriétaire de leur résidence principale.

Avec l'ONV, vous bénéficiez d'un prix inférieur à celui du marché pour un logement comparable au vôtre. Il n'y a ni frais d'agence, ni frais de dossier.



BON À SAVOIR

Pour les locataires occupants, la vente sociale est soumise à conditions :

- *Le logement doit être occupé depuis au moins deux ans par le locataire.*
- *Il peut être acheté par son conjoint.*
- *Les ascendants ou descendants peuvent également acheter, sous réserve de respecter les plafonds de ressources du logement social.*

Pour les logements vacants, les habitants du parc HLM bénéficient de la priorité sur l'achat durant un mois.

Dans ce guide

- P.4** Avec l'ONV, vous achetez en confiance.
- P.6** “Acheter oui, mais ai-je les moyens ?”
- P.8** “Les démarches administratives... par où commencer ?”
- P.10** “Et la copropriété, comment ça fonctionne ?”
- P.12** “Et si ma situation change ?”
- P.14** “Et si je ne souhaite pas acheter maintenant ?”

Avec l'ONV, vous achetez en confiance.

Devenir propriétaire, oui. Mais dans de bonnes conditions. Acheter son logement est une étape importante. Avec l'ONV, vous le faites dans un cadre clair, encadré et pensé pour les locataires.



VOUS ÊTES PRIORITAIRE

Votre logement vous est proposé à l'achat après deux ans d'occupation. Vous êtes prioritaires pour un mois sur un logement vacant. Vous pouvez également vous porter acquéreur d'un autre logement vacant dans votre immeuble, si celui-ci vous convient davantage. Vous conservez votre cadre de vie.



UN PRIX MAÎTRISÉ

Le logement est proposé à un prix encadré, inférieur au marché. Pas de surprise: tout est présenté clairement avant votre décision.



VOUS ÊTES ACCOMPAGNÉ

Un conseiller spécialisé vous guide à chaque étape, il :

- étudie votre situation,
- vous aide à vérifier si le projet est possible,
- vous accompagne dans la recherche de financement,
- reste disponible jusqu'à la signature.

Vous avancez à votre rythme.



VOTRE PROJET EST ÉTUDIÉ AVEC ATTENTION

Avant toute signature, votre capacité d'emprunt est analysée.

→ **L'objectif: s'assurer que votre achat est adapté à votre situation.**



DES PROTECTIONS EN CAS DE DIFFICULTÉ

Si un imprévu survient dans les années suivant votre achat (mobilité professionnelle, accident de la vie...), des dispositifs sont prévus pour vous protéger.

Voir en page 12:
"Et si ma situation change?"



UN LOGEMENT SUIVI ET ENTRETENU

Les logements proposés sont sélectionnés avec attention.

L'ONV veille à la qualité du bien et à la bonne gestion de la copropriété.



Acheter reste un choix

Vous pouvez décider d'avancer... ou simplement rester locataire.

Dans tous les cas, vous êtes libre!

“Acheter, oui, mais ai-je les moyens ?”

Devenir propriétaire, c'est un projet important. La première question est simple: est-ce que mon budget me le permet? Avant toute décision, votre situation est étudiée avec attention. L'objectif est de vérifier que votre projet est réaliste et qu'il vous est accessible financièrement.



Aujourd'hui, vous payez :

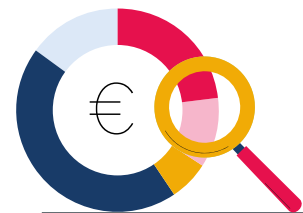
- Un loyer chaque mois
- Des charges locatives

Mais sans constituer de patrimoine.

Demain, si vous achetez vous paierez :

- Une mensualité de crédit
- Des charges de propriétaire

Et le logement devient progressivement vôtre en constituant un patrimoine.



UNE ÉTUDE PERSONNALISÉE, SANS ENGAGEMENT

Votre capacité d'emprunt est évaluée avec vous. Si besoin, nous vous orientons vers des solutions de financement adaptées.

1. Nous analysons vos revenus et vos charges.
2. Nous estimons une mensualité adaptée.
3. Nous vérifions que votre budget reste équilibré, aujourd'hui et dans la durée.

→ **L'objectif: que votre mensualité reste en cohérence avec votre niveau de vie.**

Si le projet n'est pas compatible avec votre situation, vous pouvez simplement rester locataire. Rien n'est engagé sans votre accord.

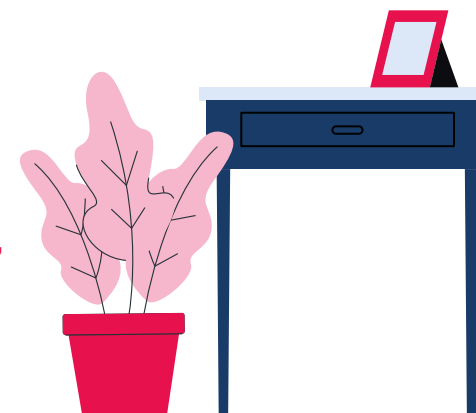
Voir en page 14: “Et si je ne peux pas acheter maintenant ?”



Des aides peuvent compléter votre projet

En tant que locataire, vous pouvez, selon votre situation, bénéficier d'aides ou de prêts spécifiques proposés par Action Logement.

Renseignez-vous auprès de votre conseiller ou via ce QR code.



“Les démarches administratives... par où commencer ?”

Acheter son logement implique quelques étapes juridiques. Elles peuvent sembler impressionnantes, mais elles sont encadrées et expliquées à chaque moment. Vous n'avez pas besoin d'être expert. Vous êtes accompagné du début à la fin.

AVANT DE VOUS DÉCIDER

Vous prenez le temps de comprendre :

- ☐ Le prix et les conditions de la vente
- ☐ Le montant de l'acompte (et dans quels cas il est restitué)
- ☐ Les conditions liées à l'obtention du prêt
- ☐ Les documents concernant le logement (diagnostics, règlement, charges...)

Rien n'est signé sans que tout soit clair pour vous.



À chaque étape, vous êtes accompagné

Votre conseiller vous explique les documents avant signature, répond à vos questions et reste votre interlocuteur jusqu'à l'acte notarié.

Vous avancez à votre rythme.

ACHETER, LES 3 ÉTAPES CLÉS



La réunion d'information

Un temps d'échange pour comprendre la vente sociale, poser vos questions et étudier votre situation.

Si vous souhaitez continuer, vous passez à l'étape suivante.



La promesse de vente

Vous signez un document qui fixe le prix et les conditions de la vente.

Un acompte peut être demandé.

→ Si votre prêt n'est pas obtenu, l'acompte vous est restitué.

→ Vous disposez d'un délai de rétractation après la signature.



L'acte de vente chez le notaire

Une fois votre financement validé, la vente est officialisée devant notaire.

Vous devenez alors propriétaire de votre logement.

3 à 4 mois

C'EST LE DÉLAI MOYEN POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE

“Et la copropriété, comment ça fonctionne ?”

Devenir propriétaire, c'est partager la gestion de l'immeuble avec les autres habitants devenus eux aussi propriétaires. Cela peut sembler nouveau. En réalité, tout fonctionne dans un cadre organisé. Vous ne gérez pas l'immeuble seul.

COMMENT ÇA MARCHE CONCRÈTEMENT ?



Les décisions importantes sont prises ensemble.

Tous les propriétaires forment ce qu'on appelle le **syndicat des copropriétaires**.

Il s'agit de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble. Une fois par an, vous vous réunissez en Assemblée Générale pour voter le budget et les éventuels travaux.



La gestion quotidienne est assurée par un professionnel.

Un **syndic** est désigné pour s'occuper :

- des appels de charges,
- de l'entretien,
- de la mise en œuvre des décisions votées.

Il ne décide pas seul. Il applique les décisions collectives.



Pour vous aider à devenir copropriétaire

Devenir propriétaire, c'est aussi comprendre le fonctionnement de la copropriété.

Pour vous accompagner :

- Une application « Ma Copro On vous donne les clés » vous permet de découvrir les bases à votre rythme.
- Dans l'année suivant votre achat, une demi-journée d'information vous est proposée pour approfondir et poser vos questions.

Ces temps d'échange vous permettent de participer aux décisions en confiance.



Des copropriétaires suivent la gestion.

Un **conseil syndical**, composé de copropriétaires volontaires, vérifie que la gestion est bien assurée.



CE QUE CELA CHANGE POUR VOUS :

- Vous participez aux décisions.
- Vous êtes informé des dépenses.
- Vous pouvez poser vos questions et voter.

Mais vous ne portez pas la gestion seul.

“Et si ma situation change ?”

Évolution professionnelle, changement familial, finances... La vie est parfois faite d'imprévus. Avec l'ONV, vous bénéficiez de garanties précises, encadrées par la réglementation, pour sécuriser votre accession à la propriété.

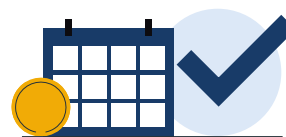


Des biens sélectionnés

Les logements proposés ne prévoient pas de gros travaux dans les cinq années suivant leur mise en copropriété.

Ce que cela signifie pour vous

Acheter avec l'ONV, c'est s'assurer un achat sécurisé. Votre situation est étudiée avant la vente. Des garanties existent après l'achat. Si un imprévu important survient, des solutions sont prévues pour éviter que votre projet ne devienne une impasse. Vous avancez dans un cadre qui vous protège.



LA GARANTIE DE RACHAT

(article L 443-15-8 du Code de la construction et de l'habitation)

Si vous rencontrez une difficulté importante dans les 10 années suivant votre achat, l'ONV peut racheter votre logement à un montant minimum garanti, indiqué dans votre acte de vente.

Cette garantie s'applique notamment en cas de :

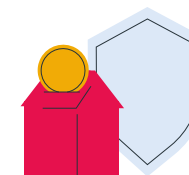
- perte d'emploi,
- rupture du cadre familial,
- raison de santé,
- mutation professionnelle.



LA GARANTIE RELOGEMENT

Si vous devez revendre votre logement dans le cadre de la garantie de rachat, une solution de relogement peut vous être proposée dans le parc locatif social.

Si vos ressources restent compatibles avec les plafonds du logement social, l'ONV fera le nécessaire pour faciliter un relogement auprès d'un bailleur partenaire.



LA GARANTIE PROTECTION REVENTE

(garantie offerte pour les locataires occupants souhaitant acheter)

Une assurance “protection revente” vous couvre en cas de perte financière si vous êtes contraint de revendre votre résidence principale pour des raisons professionnelles ou personnelles. Elle peut intervenir notamment en cas :

- d'activation de la garantie de rachat,
- de revente contrainte liée à un imprévu de vie.

BON À SAVOIR

Les conditions détaillées de ces garanties figurent dans votre acte de vente.

“Et si je ne souhaite pas acheter maintenant?”

Devenir propriétaire est une décision personnelle, qui dépend de votre situation, de vos priorités et de votre projet de vie. Avec l'ONV, l'achat est une opportunité.

VOUS CHOISISSEZ DE RESTER LOCATAIRE ?

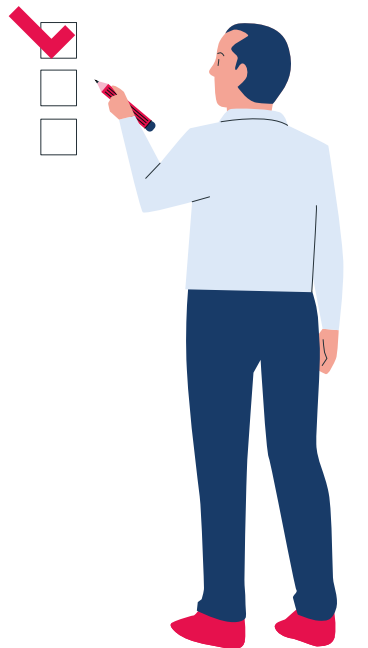
Rien ne change pour vous :

- Votre bail est maintenu dans les mêmes conditions.
- Vous conservez vos droits et obligations.
- Vous gardez un interlocuteur pour vous accompagner.

VOUS PRÉFÉREZ ATTENDRE ?

La possibilité d'acheter reste ouverte.

En tant que locataire occupant, vous pouvez acheter votre logement à tout moment ou vous porter acquéreur sur le patrimoine ONV, dans le respect de la réglementation en vigueur.



Mon projet, à mon rythme

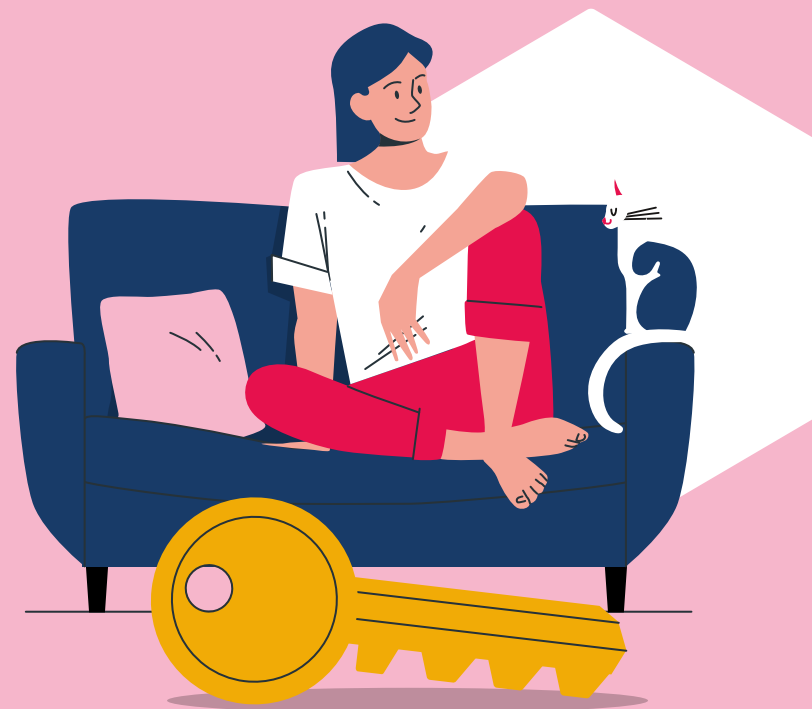
Avant de décider, je peux me demander :

- ☐ Ma situation professionnelle est-elle stable ?
- ☐ Ai-je envie de m'engager dans ce logement sur plusieurs années ?
- ☐ Suis-je prêt à assumer les responsabilités d'un propriétaire ?
- ☐ Est-ce le bon moment pour moi... ou trop tôt ?



Parfois, une conversation suffit à y voir plus clair.

Parlez-en avec votre interlocuteur ONV.



L'ONV, à vos côtés pour construire l'avenir

Acheter son logement est une étape importante. Elle engage des choix, des responsabilités, des projets de vie. À travers la vente sociale, l'Opérateur National de Vente agit pour rendre cette étape possible, dans un cadre clair, sécurisé et accessible.

Chaque logement proposé fait l'objet d'une attention particulière: qualité du patrimoine, accompagnement des accédants, garanties en cas d'aléas.

Notre engagement est simple:

- proposer des logements à prix maîtrisés,
- sécuriser l'accession à la propriété,
- accompagner les ménages à chaque étape de leur projet,
- contribuer à la qualité et à la pérennité des immeubles.

Filiale d'Action Logement, l'ONV agit en lien étroit avec les bailleurs sociaux et les territoires pour permettre à chacun, lorsqu'il le souhaite, de devenir propriétaire dans des conditions responsables et durables.

